

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ГРУПАТА**„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ**

(допълнение към Годишния консолидиран доклад за дейността за 2020 г.)

Всички позовавания в настоящия документ на „емитент“ и/или „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ и/или Дружеството, се отнасят до Групата, включваща „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ (дружество – майка), „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД (дъщерно дружество) и „Марина Кейп Турс“ ЕООД (дъщерно дружество на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД), освен ако контекстът не предполага друго.

От приемане на Програмата за добро корпоративно управление на заседание на Съвета на директорите, проведено на 26.03.2006 г., включително и през 2020 г., Съветът на директорите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е ръководил и организирил своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ разглежда доброто корпоративното управление като съвкупност от правила, механизми и политики за ръководене и контролиране на дружеството, целящи балансиране на интересите на управителните органи, акционерите и трети заинтересовани страни – търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални инвеститори.

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ одобри НККУ като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ ще спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година) и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Цялостната организация на дейността на Дружеството през 2020 г. на ежедневна база не дава възможност за изчерпателно изброяване на всички действия, представляващи изпълнение на приетата от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ програма, като в изложеното по-долу са посочени задължителните реквизити съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК:

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност:**а) Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН**

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ одобри НККУ като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ ще спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година) и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

б) друг кодекс за корпоративно управление

От приемане на Програмата за добро корпоративно управление на заседание на Съвета на директорите, проведено на 26.03.2006 г., включително и през 2020 г., Дружеството е ръководило и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

в) информацията относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“

Няма допълнителни практики.

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 по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през Април 2016 година и Юни 2020), със следните изключения:

Глава първа - КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

1.4. Съветът на директорите приема и спазва Етичен кодекс.

Основания: Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята ежедневна дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност. Поради това и отчитайки естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не се налага приемането на Етичен кодекс, в който формално да се посочват спазваните от ръководството принципи.

2.3. 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.

Основания: Практиката се прилага частично. Договорите за Управление на членовете на Съвета на директорите в частта им за основания за освобождаване са максимално опростени с цел еднозначното им тълкуване при възникване на спор, доколкото освобождаването става с решение на Общото събрание на акционерите.

3.5. Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите следва да бъде техен постоянен ангажимент.

Основания: Практиката се прилага частично, доколкото повишаването на квалификацията на членовете на СД се извършва с оглед конкретните нужди на Дружеството.

3.6. Препоръчително е устройствените актове на дружеството да определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

Основания: Този текст е препоръчителен. Не се поставя ограничения за броя

дружества, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

3.7. Препоръчително е броят на последователните мандати на независимите членове да бъде ограничен.

Основания: Този текст е препоръчителен и не се прилага с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

4. Възнаграждение

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тази точка, доколкото съгласно приетата от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията не се изплащат променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси следва да бъдат регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Основания: В чл. 111 и чл. 124 от Устава са посочени задълженията на СД, в това число и относно избягването на конфликти на интереси. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, правният механизъм за избягване и разкриване на конфликти на интереси в достатъчна степен гарантира правата на настоящите и потенциални акционери и на дружеството като такова. Дружеството стриктно съблюдава пряко приложимите разпоредби на чл. 237 от ТЗ, чл. 114, 114а, 114б, 116б и 116г, ал. 6 от ЗППЦК, чл. 26 от ЗДСИЦ, както и чл. 19 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014.

6. Комитети

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тази точка, доколкото при отчитане естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не е идентифицирана необходимост от създаването на допълнителни комитети. В съответствие с изискванията на действащия до 02.12.2016 г. чл. 40ж ЗНФО, членовете на Съвета на директорите са изпълнявали функциите на одитен комитет, като заседанията се ръководеха от председателя на Съвета на директорите (неизпълнителен член). На проведеното на 01.06.2017 г. общо събрание на акционерите дружеството избра Одитен комитет по чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и одобри Правилник (статут) на Одитния комитет съгласно чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

На 19.06.2020 г. беше проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети промени в състава на одитния комитет - Павлинка Неделчева Бизеранова бе освободена като член на Одитния комитет, а на нейно място бе избрана Живка Димитрова Станкова-Николова.

Към 31.12.2020 г. членове на Одитния комитет на Дружеството са: Ива Чавдарова Чорапинова, Цветелина Чавдарова Христова и Живка Димитрова Станкова – Николова.

Глава първа – ДВУСТЕПЕННА СИСТЕМА

Основания: Практиките в тази част са неприложими, доколкото Дружеството е с

едностепенна система на управление.

Глава втора - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

19. Желателно е да се прилага ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор.

Основания: Дружеството не прилага тази практика. Предложението за избор на външен одитор идва от страна на Одитния комитет, а изборът му е в компетенциите на Общото събрание на акционерите. Съгласно действащия ЗНФО, ключовият одитор на одиторско предприятие, както и одитор, който работи пряко чрез индивидуална практика, когато одитират предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, трябва да се оттеглят, след като са извършвали одитни ангажименти в продължение на 7 поредни години от датата на назначаване в одитираното предприятие. Те не могат да участват в одита на същото предприятие преди изтичането на четири години от оттеглянето си от ангажимента за одит.

21. Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя следва да гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Основания: Тази практика се прилага частично. Гарантирането на ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация се извършва от Съвета на директорите и Одитния комитет.

Глава четвърта - РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тази глава. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, законовият механизъм за разкриване на информация, предвиден в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН и Регламент 596/2014 г., се явява достатъчен за гарантиране правата на инвеститорите. На следващо място, с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

Дружеството се стреми да представя в максимален обем разкриваната информация на интернет страницата си и на английски език.

Всички акционери на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Дружеството и през 2020 г. поддържа интернет страница <http://icpd.bg/>, на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Дружеството спазва изискванията на закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез Е-регистър, „Българска фондова борса“ АД чрез „Екстри“ и в „Централен депозитар“ АД, както и в електронната информационна система EBI system на пазара „NewConnect“, организиран от Варшавската фондова борса.

С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация и чрез интернет портала X3 News, достъпна на адрес: <http://www.x3news.com/>.

Глава пета - ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

41. Препоръчително е в съответствие с тази политика корпоративните ръководства да изработят и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които правила да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси.

Основания: Този текст е препоръчителен и не се прилага с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

42. Препоръчително е периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Основания: Този текст е препоръчителен и с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

Глава шеста - ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Основания: Дружеството не прилага практиките по тази глава, защото не е институционален инвеститор, попечител или пазарен оператор по смисъла на закона. Също така, Дружеството не е отговорно за изготвяне на анализи и консултации, извършвани от упълномощените съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, освен в случаите на ангажирането на такива във връзка с публично предлагане на нови емисии ценни книжа.

Акциите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ се търгуват свободно на „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел“ на пода на „Българска фондова Борса“ АД, както и на пода на алтернативната система за търговия за нови компании „NewConnect“ на Варшавската Фондова Борса.

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

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съответствието им с българското законодателство и приложимите счетоводни стандарти.

С оглед изискванията на чл. 36, ал. 6 от Закона за счетоводството, в одиторския доклад задължително се изразява становище:

- ✓ съответства ли докладът за дейността на финансовите отчети за същия отчетен период;
- ✓ изготвен ли е докладът за дейността в съответствие с приложимите законови изисквания и заявяват дали в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и обстановката, в която то работи, са установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността и посочват характера на невярното представяне;
- ✓ в декларацията за корпоративно управление представена ли е изискваната от съответните нормативни актове информация.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани 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.

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

4.1. 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 декември 2020 г. гласовете с над 5% в Общото събрание на Дружеството-майка, са разпределени между 3 акционери, както следва:

Наименование на дружеството	Държава	Дял от общия брой акции	брой акции
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ	България	6.84%	1 900 000
НДФ АКТИВА	България	5.40%	1 500 000
„МАРИНА КЕЙП ПРОПЪРТИС“ ООД	България	24.96%	6 930 108

4.2. 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

Дружеството няма акционери със специални права на контрол.

4.3. 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 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. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква „3“ 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 членовете на съвета и внасянето на изменение в учредителния договор

С решение на Общото събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ от 19.06.2020 г. е продължен мандатът на Съвета на директорите с 5 години. Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Уставът се променя от Общото събрание с мнозинство 3/4 от представените на общото събрание акции с право на глас, като се изисква и предварително одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

Правилата са подробно описани в Устава на дружеството, който е публикуван по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър - <http://www.brra.bg>, давайки възможност на всички трети лица да се запознаят с него.

4.5. 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 съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват акции

Правомощията на Съвета на директорите са посочени в чл. 110 и сл. от Устава на Дружеството. Обратно изкупуване на акции към момента не е предвидено в Устава на Дружеството и се регулира от специалните разпоредби на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ.

Съгласно чл. 33 от Устава, Съветът на директорите е овластен от акционерите по своя преценка и като определи всички параметри на съответната емисия да увеличава капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева, чрез издаване на нови акции, в това число и привилегирани акции.

Съгласно чл. 33а от Устава, Съветът на директорите е овластен от акционерите по своя преценка и като определи всички параметри на съответната емисия да издава емисии варианти и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на Дружеството може да достигне максимален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева. При издаване на конвертируеми облигации Съветът на директорите е овластен да определи параметрите на конвертиране на облигациите в акции дори и след срока по предходното изречение, ако емисията е издадена в този срок.

Съгласно чл. 56 от Устава, Съветът на директорите е овластен от акционерите да издава корпоративни облигации на обща стойност до 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на ограничението на т. **Error! Reference source not found.** от Устава. Съветът на директорите е свободен в преценката при определянето на вида на облигациите, обезпечеността на облигационните заеми, размера на лихвените плащания и начина за погасяване на главницата, като се съобразява с нуждите на дружеството и условията на пазара за привличане на външно финансиране.

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

Членове на съвета на директорите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ са Величко Клингов – изпълнителен директор, Цветелина Христова – председател на Съвета на директорите, и АХЕЛОЙ 2012 ЕООД – независим член на СД.

Във финансовия отчет за 2020 г. и в приложения към него Годишен отчет за дейността на Дружеството за 2020 г. се съдържа подробна информация за притежаваните от членовете на СД акции от капитала на Дружеството, получени възнаграждения и/ или компенсации, както и за участията на всеки от членовете в контролни и/ или управителни органи на други търговски дружества и притежаваните от тях дялове от капитала на други на дружества.

Съветът на директорите избира и освобождава изпълнителен/и директор/и и председател и заместник-председател на съвета на директорите; приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството; сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар, при спазване на изискванията на действащото законодателство; възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този устав и ЗДСИЦ; взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим/и имот/и, собственост на дружеството; взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството; в предвидените от закона случаи и/или, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; избира прокурист на Дружеството.

Съгласно Закона за независимия финансов одит дружеството има действащ одитен комитет. Съставът на одитния комитет е: Ива Чавдарова Чорапинова, Цветелина Чавдарова Христова и Павлинка Неделчева Бизеранова.

На 19.06.2020 г. беше проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети промени в състава на одитния комитет - Павлинка Неделчева Бизеранова бе освободена като член на Одитния комитет, а на нейно място бе избрана Живка Димитрова Станкова-Николова.

Одитният комитет извършва дейността си в съответствие с правилник (статут), приет от общото събрание на акционерите в съответствие с изискването на чл. 107, ал. 7 от действащия ЗНФО.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорни 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

Неприложимо съгласно чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

Дата: 09.04.2021 г.


Величко Кудингов,
изпълнителен директор