

ДО  
Акционерите на  
Прайм Пропърти БГ АДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

**Долуподписаната:**

Марнела Цветанова Кондова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 487 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит)

декларирам, че

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на консолидиращия финансов отчет на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ за 2019 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, и че

съм отговорен за одит ангажимента от името на търговско дружество. ЕСТА България Одит ЕООД

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 04.05.2020 г.

**С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно консолидиращия годишен финансов отчет на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ за 2019 г. година, издаден на 04.05.2020 г. година:**

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният консолидиращ финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните и потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр.1 от одиторския доклад);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, относна се до сделките на Групата Прайм Пропърти БГ АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 23 към консолидиращия финансов отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на консолидиращия финансов отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиращ финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички

съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разглеждани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.6/7 от одиторския доклад*).

3. *Чл. 100и, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки*. Моите отговорности за одит на консолидиран финансов отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали консолидираният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разглеждани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно консолидиран финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр.7 от одиторския доклад*).

*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на консолидирания годишен финансов отчет на Прайм Пропърти БГ АДСНЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2019 г., с дата 23.03.2020 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100и, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 04.05.2020 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100и, т. 3 от ЗППЦК.*

04.05.2020 г.

Гр. София

За регистрирания одитор.....  
Мариела Кондова, №487  
Гр.София, ул. Горска теменуга №16

## ДЕКЛАРАЦИЯ

за корпоративното управление на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ  
по чл.100н, ал.8, във връзка с ал.7, т.1 ОТ ЗППЦК

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ (Дружеството) е публично дружество, лицензирано от Комисията за финансов надзор на 08.12.2005 г. През целия период на съществуването на Дружеството дейността му е била съобразена със специфичните предписания на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното прилагане на ценни книжа (ЗППЦК) и другите изисквания на българското законодателство. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е сред дружествата, участващи във формирането на индекса BGREIT. Дружеството проявява умерена активност към различните инициативи свързани с повишаване качеството на корпоративното управление на публичните дружества у нас.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ разработи и прие своя Програма за добро корпоративното управление през 2004 г., която допълни през 2007 г., на база на която определи готовността си да прилага основните общоприети принципи на корпоративно управление.

Ръководството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ има дългосрочна визия за повишаване про-зрачността на работа на дружеството, във връзка с което ежегодно се извършва анализ на корпоративното управление, включен в доклада за прилагане на програмата на Дружеството и предприема различни действия за повишаване на нивото на корпоративна комуникация с акционерите и обществеността – усъвършенстване на интернет-страницата на дружеството, подобряване ефективността на оповестяване на регулираната и ad hoc информация и др.

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

Ръководството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не е приело да спазва 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 Реш. №461-ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор (КФН), ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност", тъй като същият все още не е публикуван от КФН.

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

Председателят на Съвета на директорите не е независим член, доколкото същият притежава значителен дял от акциите на Дружеството. Независимо от това, структурата на съвета на директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент. Членовете на съвета на директорите получават възнаграждение, което се начислява месечно и се изчислява на базата на брой минимални работни заплати, а председателят, заместник-председателят и изпълнителните директори получават и годишно възнаграждение, което се определят като процент от активите на дружеството. В приетата от Дружеството политика за определяне на възнагражденията на членовете на неговите управителни органи не е предвидена възможност за разпределяне на допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите на дружеството.

Дружеството стриктно спазва най-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.

Съветът на директорите е приел правила за дейността си, които обаче не включват нейни етични аспекти. През 2019 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на ръководството, особено такива, които налагат спазването на определени писмени процедури.

Общото събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството избра одитен комитет и утвърди неговия състав през 2009 г., а последният му състав е избран през 2017 г., след което мандатът на одитния комитет е удължаван, като последният му мандат е до 31.12.2019 г.

Корпоративното ръководство следва правила за организирането и провеждането на всяко общо събрание, които се утвърждават под формата на дневен ред за провеждането. Поканата за ОСА се изготвя с максимална детайлност и съобразно нормативните изисквания, като се посочват всички от предлаганите решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното обявяване. Писмени процедури за провеждане на ОСА не са изготвени, тъй като нормативната уредба в Република България изрично е уредила основните принципи, а всички други подробности се посочват в поканата за свикване на ОСА.

Дружеството е съобщило дейността си с действащата местна нормативна уредба, както и с европейската уредба с директно приложение в местното законодателство. Дружеството не е въвеждало политиката по управление на качеството, сигурността на информация е регламентирана чрез вменяването на задължения на персонала в трудовите договори на съответните лица и посредством приетия Правилника за вътрешния ред на дружеството (от 01.07.2010 г.).

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и под контрола на ръководството, без това да е формализирано под формата на вътрешни правила. До момента Дружеството е публикувало информация по отношение на отделни аспекти на работата със служителите, доставчиците и клиентите. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ няма разработени собствени правила за отчитане на интересите на заинтересованите лица, но по всички въпроси, които пряко или непряко ги касаят, се извършват съответно изискваните съгласувателни процедури и оповестявания.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не е възприело всички принципи, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ). На първо място, това се отнася за т.21 на Глава втора от НККУ (в чийто текст изрично е записано, че има препоръчителен характер), тъй като предвид малкия си персонал (шестима служители) едно звено за вътрешен контрол би имало минимална заетост. Вътрешният контрол се осъществява от изпълнителните директори на Дружеството, единият от които е независим член на съвета на директорите. Във връзка със остойността на портфолиото на Дружеството се прилагат специфичните изисквания на ЗДСИЦ. Недвижимите имоти, които формират портфолиото биват оценявани периодично от лицензирани оценители, като дружеството, чиито служители или партньори са те („Брайт-Консулт“ ООД), има статут на обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ и е поднадзорно лице на КФН. „Брайт-Консулт“ ООД не е свързано лице с Дружеството.

Съгласно изискването на чл.18, ал.2 от ЗДСИЦ, счетоводната отчетност на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ се води от обслужващо дружество („Универс Консулт“ ЕООД), което също така е поднадзорно лице на КФН. От своя страна тя е одобрила то да замени предишното обслужващо дружество „ТМФ Сървисиз“ ЕООД. „Универс Консулт“ ЕООД също не е свързано лице с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. Изпълнителното ръководство на Дружеството, както и неговите служители, натоварени с дейности по финансовата отчетност по повод изпълнение на трудовите им функции, съблюдават за стриктното водене на

финансовата и др. документация, неразпространението на чувствителна (вътрешна) информация и контактите (в случаите когато е необходимо – с поверителен характер) с обслужващите дружества.

Подходящото разделение на задълженията на служителите в „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, както и техният малък брой осигуряват възможността за ефективен контрол на изпълнението на разпоредбата на управителните органи на Дружеството. Неговият устав предвижда ограничения на правомощията на изпълнителните директори, което осигурява контрол и върху тяхната дейност (необходимост от решения на съвета на директорите по определени въпроси), намалявайки нуждата от по-детайлни контролни дейности. Дейностите по текущо наблюдение от страна на ръководството са неформални и обикновено се изпълняват като част от общото управление на дейността на дружеството.

Информационната система на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ включва инфраструктура (хард- и софтуерни компоненти), процедури, хора и данни. Компютърната система има администратор, а всеки от служителите: пароли за достъп до необходимите за работата му части от системата. Размерът на дружеството и малкото ниво на общуване осигуряват повишената възможност на ръководството за пряк поглед над процесите. Хартиената документация на дружеството се съхранява по надежден начин.

Също така, по отношение на Дружеството не намират приложение принципите, описани в т.44-т.46 от НККУ, тъй като те биха били релевантни към дейността на Дружеството, само в случай, че то инвестира в ДЦК и/или ипотечни облигации, и/или дружества по чл.22а от ЗДСИЦ, а такива инвестиции до момента не са правени, нито са планирани.

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

Възприети са определени подходи за осъществяването на вътрешен контрол, които осигуряват ефективното функциониране на отчетността и разкриването на информация. Вътрешният контрол се осъществява с цел идентифицирането на рискове, съпътстващи дейността на Дружеството (рискове за стойността на неговото портфолио) и подпомагането на тяхното управление, чрез вменяването на задължения на персонала в трудовите договори и длъжностните характеристики на съответните лица и гореспомнатия Правилник за вътрешния ред. Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, е представено в раздел „Рискови фактори“ от регистрационния документ (стр.7–13), представляващ Част I от Проспекта одобрен от КФН с Решение №10–ДСИЦ/09.01.2004 г. за допускане на акциите на Дружеството до търговия на регулиран пазар. Проспектът може да бъде намерен на интернет-страниците на: „БФБ-София“ АД, КФН и др.

Въздействието на рискови фактори върху финансовото състояние на дружеството и съответно предприеманите от ръководството действия се описват подробно в докладите за дейността на Дружеството, които то оповестява (освен доклада включен в Годишния финансов отчет) всяко тримесечие до регулаторния орган КФН, регулирания пазар “БФБ-София” АД и обществеността – чрез интернет-изданието [x3news.com](http://x3news.com) ; интернет сайтът [infostock.bg](http://infostock.bg) също така публикува оповестяваната корпоративна информация за дружеството.

1. Контролна среда. Ръководството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е положило усилия за подбор на персонал, състоящ се от високообразовани специалисти в областите, които съответните длъжности изискват. Наличните активи на дружеството, които текущо държат лица от персонала на дружеството са с незначителна стойност и са въведени изисквания за периодичната им отчетност. Изпълнителните директори на дружеството се стараят да влияят положително на етичните и поведенчески стандарти на предприятието и на начина, по който те са комуникирани, и по който те се утвърждават на практика. Налагането на почтеността и етичните ценности включва, например, редовно отчитане на налични средства (аванси, ползване на служебни активи), действия на ръководството за елиминиране или смек-

чаване на стимулите или изкушенията, които биха могли да подтикнат персонала да се ангажира в непочтени, незаконни или неетични действия, контрол върху стриктното водене на финансовата отчетност и др. Малкият брой на персонала на дружеството не предполага подробно разписване на йерархичната структура, нито въвеждането на етичен кодекс, нито на специализирана система за контрол.

2. Процес на дружеството за оценка на риска. Спецификата на дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ – ограничението до секюритизация на недвижими имоти и вещни права на територията на България и сделки с тях, за които съгласно българското законодателство се изисква нотариална форма, на практика изключва възможността за съществуване на неотразени операции. Все пак ръководството на дружеството е фокусирано върху рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да инициира, регистрира, обработва и отчита финансови данни, съответстващи на твърденията за вярност или независимите оценки на активите, отразени във финансовите отчети – напр. промени в регулаторната рамка, нови счетоводни стандарти или въвеждане на нови информационни системи.

3. Информационна система, включително свързаните с нея бизнес процеси, имащи отношение към финансовото отчитане и комуникация. Сравнително малкият обем на операциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не изисква въвеждането на специализирана система за управление на бизнес процесите и финансовото отчитане. Дружеството разполага с компютри и софтуер и има назначен финансов директор, който поддържа постоянна връзка с оперативното счетоводство, което се извършва от дружество, специализирано в тази дейност и несвързано с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

4. Контролни дейности. Спецификата и обемът на дейността на дружеството ограничава контролните дейности до: общи ИТ контроли - върху промяната на програмите, с цел ограничаване на достъпа до програми или данни, контроли върху внедряването на нови издания пакетни софтуерни приложни програми и върху системен софтуер; физически контроли – подходящи мерки за опазване физическата сигурност на активи и документи и ограничаване на достъпа до тях, както и до определени файлове; и Разделение на задълженията – възлагане на отговорностите за извършване на операции и поддържането на отговорност за активите на различни лица.

5. Текущо наблюдение на контролите. Обемът на работа и малкият брой на персонала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не предполага наличието на звено, извършващо вътрешен одит. Оперативното ръководството (изпълнителните директори) е установило и поддържа текущ вътрешен контрол. Наблюдението на контролираните процеси и стойности от страна на ръководството включва преценка дали те работят както това е предвидено и дали да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията.

IV. Информация по чл. 10, §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 полгъщане, съгласно разпоредбата на чб. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ няма участия в капитала на други търговски дружества, освен в обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД, в което е собственик на 100% от капитала. Информация, за инвестициите на емитента (изключително в недвижими имоти в страната и вещни права върху тях) и източниците/начините на финансиране се намират в Годишния финансов отчет, към който настоящата декларация е приложение.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ няма акции, които да дават специални права на контрол.

Не са налице 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 от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

Съгласно изискванията на Търговския закон (ТЗ) и чл.31, ал.(1), т.4 от Устава на дружеството, назначаването и смяната на членовете на съвета на директорите се осъществява от Общото събрание на акционерите. Изискванията към членовете на съвета на директорите са посочени в чл.8, ал.(2) и ал.(4) от ЗДСИЦ. Съгласно ТЗ и чл.31, ал.(1) т.1 от Устава на Дружеството, внасянето на изменения в Устава са в компетентността на ОСА.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите на дружеството са посочени в чл.42. - чл.44. от неговия Устав. Към настоящия момент съветът на директорите не е оправомощен за емисии или обратно изкупуване на акции.

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

## СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

### 1. Функции и задължения

1.1. Съветът на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените цели и стратегии на компанията и интересите на акционерите.

Членовете на съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание на акционерите на равностойността на тримесечното им брутно възнаграждение.

1.2. Съветът на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ установява и контролира стратегически-те насоки за развитие на Дружеството.

1.3. Съветът на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ контролира риска и извършва дейности по вътрешен одит на дружеството.

1.4. Съветът на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ спазва законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството, съобразно неговия Устав и приетите Правила за работа на СД.

1.5. Основно задължение на Съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес стратегията на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

1.6. Съветът на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е дефинирал и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Той предоставя на акционерите информацията изисквана от закона и устройствените актове на Дружеството в съответните момент и формат.

1.7. По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

1.8. Съветът на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

## 2. Избор и освобождаване на членове на съвета на директорите

2.1. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, съобразно закона и устройствените актове на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на съвета на директорите.

2.2. 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.

## 3. Структура и компетентност

3.1. Броят на членовете и структурата на съвета на директорите са определени в Устава на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

3.2. Съставът на избрания от Общото събрание съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Броят и качествата на независимите директори гарантират интересите на акционерите.

3.3. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Изпълнителното ръководство на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ включва един независим директор по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК, който участва ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите. Председателят на Съвета на директорите не е независим член, доколкото той е акционер със значителен дял.

3.4. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове, правилника за дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

3.5. Членовете на съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

3.6. Членовете на съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задължения. Уставът не ограничава броя на дружествата, в които членовете на съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

3.7. Изборът на членовете на съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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 не е ограничен.

## 4. Възнаграждения

4.1. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета на директорите са регламентирани в Устава на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, както и в Политиката за определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на съвета на директорите (Политика за възнагражденията), приети от Общото събрание на Дружеството.

4.2. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ отчитат:

4.2.1. Задълженията и приноса на всеки член на съвета в дейността и резултатите на



Дружеството;

4.2.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета на директорите;

4.2.3. Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

4.3. Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент.

4.3.1. Съгласно Политиката за възнагражденията, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не предоставя като допълнително възнаграждение на членове на съвета на директорите акции на дружеството, нито финансови инструменти издадени на базата на акции.

4.3.2. В устройствените актове не е регламентиран ред за осигуряване и използване на допълнителни стимули от членовете на съвета на директорите.

4.4. Възнагражденията на независимите директори са постоянни, предвид изпълнението на определени задачи, контролни функции и участието им ефективно в работата на Дружеството.

4.5. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ се представя в годишния отчет на Дружеството. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. Дружеството публикува своя годишен отчет в интернет портала X3News и на своята интернет страница в подсекция „Отчети“ на секция “Въпроси и отговори”.

5. Конфликт на интереси

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

5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в Устава на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

5.3. 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.

5.4. Всеки конфликт на интереси в Дружеството се разкрива на съвета на директорите.

5.5. „Прайм Пропърти БГ“ 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 с него / заинтересувани лица имат финансов интерес;

b) член на съвета на директорите е член на управителен съвет, надзорен съвет, съвет на директорите, контролен съвет или друг управителен орган.

6. Комитети

6.1. Въпреки че са налице условията, предвидени в чл. 40ж, ал. 1 от ЗНФО (отм.), Дружеството има избран одитен комитет, който не включва членове на съвета на директорите на дружеството.

6.2. Одитният комитет на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ се състои от два члена. На ръководството на Дружеството не е известно той да има председател.

#### ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

6.3. Всички акционери на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите (ОСА) и да изразяват мнението си.

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

6.3.2. Корпоративното ръководство на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини.

6.3.3. Корпоративното ръководство на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството.

6.3.4. Корпоративното ръководство на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно провеждането на събранията.

6.3.5. Корпоративното ръководство на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите. В устава на дружеството не е предвидена възможност за дистанционно присъствие на ОСА чрез технически средства (вкл. интернет) и такава не се осигурява.

6.4. Всички членове на съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ присъстват на общите събрания на акционерите на Дружеството.

6.5. Материали за Общото събрание на акционерите

6.5.1. Текстовете в писмените материали, изготвяни от съвета на директорите, обслужващите дружества и служителите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

6.5.2. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ поддържа на интернет страницата си специална секция за правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

6.5.3. Корпоративното ръководство на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е съдействало многократно на акционери, заявили за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на ОСА. Дружеството е свиквало ОСА по искане на акционери, за последен път през 2016 год.

6.6. Корпоративното ръководство на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

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

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството в аспекти, като: възраст, пол, образование или професионален опит.

София,

23.03.2020 г.



ДЕКЛАРАТОР:

Светослав Кьосев, изпълнителен директор

## ДЕКЛАРАЦИЯ

### ЗА НАЛИЧИЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АД СИЦ КЪМ ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ, 31.12.2019 год.

Подписаният, Светослав Иванов Кьосев, изпълнителен член на съвета на директорите и представляващ „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ, ЕИК 131148642 (Дружеството),

Декларирам, че към дата на изготвяне на Годишните финансови отчети за 2019 год.:

1. С дружеството са свързани следните лица:

- Сава Стоянов Чоролеев, членовете на семейството и подопечните му, заедно с дружествата от група, условно наричана тук „Ес Ви Ес“, а именно: „Алиби 2010“ ЕООД, ЕИК 201114254, „Биг Стар Трейд“ АД, ЕИК 121725184, „БТД“ ООД, ЕИК 147032721, „Буларк 2“ ЕООД, ЕИК 202961989, „Българско туристическо дружество Глобал Турс“ АД, ЕИК 102269324, „Витатур Инвест“ АД, ЕИК 102815524, „Водни Спортове“ ЕООД, ЕИК 202587267, „Гранд Хотел Пловдив“ ЕООД, ЕИК 205364294, „Глобал Турс Акомодейшън“ ЕООД, ЕИК 147032707, „Делфин Прима“ ЕООД, ЕИК 147032696, „Ексклузив Резортс“ АД, ЕИК 131109721, „Ес Ви ЕС“ АД, ЕИК 121109937, „Ес Ви Ес Ко“ ООД, ЕИК 130508977, „ЗИТ“ АД, ЕИК 000620300, „Интеко Зит“ АД, ЕИК 121244838, „Клеърмонт“ АД, ЕИК: 202056334, „Клио холидейс“ АД, ЕИК 201731191, „Комерс Проект“ ЕООД, ЕИК 202587705, „М Джой Вакейшън“ ООД, ЕИК 147032746, „Неотикс“ ЕООД, ЕИК 130332244, „Невада турс 2004“ АД, ЕИК 147002703, „Платинум Секюрити“ ЕООД, ЕИК 147032714, „Победа“ АД, ЕИК 102047327, „Победа Инвест“ АД, ЕИК 202862852, сдружение „Българска федерация по бокс“, ЕИК 121341855, сдружение "Спортен клуб по бокс Победа - Черноморец", ЕИК 102652689 (лицата са свързани помежду си, и/или действителен собственик на техния капитал е Сава Стоянов Чоролеев).

- Христо Петров Христов, Роберт Милтон Станев и членовете на семействата и подопечните им, заедно с дружествата от групата (условно наричана тук) "Калиман Инвест", именно:

- "Агро Алфа" ООД, ЕИК: 126630893, "Агроинвест 2015" ООД, ЕИК: 203598590, „Аремар Инвест“ ООД, ЕИК 204662010, "Б.В.К. Винифера" ООД, ЕИК: 126604806, "Делта Фуд" ООД, ЕИК: 130874145, "Евромаркт" ООД, ЕИК: 104090528, "Ел Си Груп" ООД, ЕИК: 130339769, "ЗИТ Сервиз" ЕООД, ЕИК: 000648680, "Зит Капитал" ООД, ЕИК: 130959460, "Ин Аут Енерджи" ООД, ЕИК 203890655, „Итхон“ ООД, ЕИК 205200544, „Калиман“ ООД, ЕИК: 040787168, „Калиман Инвест“ ЕООД, ЕИК: 203633073, „Клеърмонт“ АД, ЕИК: 202056334, "Магровик" ООД, ЕИК: 130765669, "Магро Турс" ООД, ЕИК: 130351091, "Меджик Коин" ООД, ЕИК: 130152730, "Магро Маркет - М" ООД, ЕИК: 104538848, "Матранс" ООД, ЕИК: 131028422, "Младост Турс" ЕООД, ЕИК: 204261715, "Младост Инвест" ЕООД, ЕИК 203633582, „Парадокс Консулт 90“ ООД, ЕИК 203335835, "Перфект Консулт 2004" ЕООД, ЕИК: 131299808, "Риела" ООД, ЕИК: 130536909, "Тера Тангра" ООД, ЕИК: 126641587, "Фалоу" ЕООД, ЕИК: 121766081, "Харом Борат" ЕООД, ЕИК: 130754459, "Хемус Турс" ЕООД, ЕИК: 102817233, RMS Alpin Immo GmbH, дружество със седалище в Австрия (лицата са свързани помежду си).

Възможно е да има и др. дружества, за които да се появи или установи свързаност след 31.12.2019 год., или след датата на съставяне на финансовия отчет на Дружеството.

- „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201171725, Любомир Марков Марков, членовете на семейството и подопечните му, Светослав Иванов Кьосев, членовете на семейството и подопечните му и „Сийуанс Спирит“ АД, ЕИК 203328730, както и служителите: Тодор Стоянов Стоянов, Петър Николаев Сяров, Мариана Бориславова Недялкова, Любомир Димитров Горчев, Илия Благоев Мицилков, Марийка Еремиева Димитрова.

Списъкът на свързните лица е определен съгласно §1, ал.(1) и ал.(2) от Търговския закон и §1, т.13 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Международен Счетоводен Стандарт 24.

2. През 2019 год. са извършени следните сделки със свързани лица: плащания на възнаграждения на членовете на съвета на директорите на Дружеството, оповестени в специални раздели на неговите Годишни финансови отчети, както и Допълнително споразумение към договор с обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД, на стойност 138 092 (сто тридесет и осем хиляди деветдесет и два) лева, с включен ДДС.

гр. София, 23.03.2020 год.  
директор

ДЕКЛАРАТОР:

  
Светослав Кьосев, изпълнителен





# Прайм Пропърти БГ АДСИЦ

www.primepropertybg.com  
България, София, 1303, ул. Антим I №14, Тел: +359 2 811-9050, Факс: +359 2 811-9051

## ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ

Програмата за добро корпоративно управление на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ е приета от съвета на директорите на Дружеството с решение от м. юли 2004 година. Тя е разработена в съответствие с приетите от Държавната комисия по ценните книжа (Протокол № 72/18.12.2002 год.) Принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Програмата за добро корпоративно управление е изцяло съобразена с действащата законова и подзаконова нормативна уредба, както и с устава на Дружеството и включва повечето принципи, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление представен през м. октомври 2007 год. (скоро след това настоящата програма бе изменена и допълнена) и утвърден с решение на КФН през м. септември 2016 г.

В Програмата са заложи следните основни цели и принципи: осигуряване на акционерите на нарастване на стойността на инвестициите; обезпечаване на равнопоставено третиране на акционерите, включително на миноритарните; осигуряване своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството; осигуряване ефикасен контрол върху управлението, осъществявано по отношение на съвета на директорите на Дружеството от страна на неговите акционери, избиране на действащ одитен комитет на дружеството и предотваряване на конфликт на интереси.

През 2019 г. Дружеството продължи да прилага на практика заложените в Програмата принципи. Редовното годишно Общо събрание на акционерите се свика и проведе по начин, който да дава равни права за участие на акционерите, съобразно закона. На същите беше предоставена изчерпателна и навременна информация за Общото събрание на акционерите, включително датата, часа и мястото на провеждането му, дневния ред, конкретните предложения за решения по всяка точка от дневния ред, информация за реда за упражняване на правото на глас на акционерите. Всички писмени материали за Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите към датата на обнародване на поканата за свикване на Общото събрание и бяха публикувани на интернет-страницата на Дружеството, [www.primepropertybg.com](http://www.primepropertybg.com), и предоставяни безплатно на всеки акционер при поискване. На всеки акционер на Дружеството, присъстващ на Общото събрание, беше разяснено и предоставено правото да прави предложения за решения по дневния ред на общото събрание на акционерите. Горното се отнася и за проведеното през м. юни 2019 год. Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството.

В Дружеството има назначен директор за връзки с инвеститорите (ДВИ), който да следи за спазването и разясняването на правата на всички акционери, за информирането им по всички въпроси относно дейността на Дружеството, които не представляват вътрешна информация по смисъла на ЗППЦК или за чието разкриване не съществува друга законова забрана или забрана на Комисията за финансов надзор.

През 2019 година Дружеството изпълнява коректно всички свои задължения за разкриване на информация съгласно ЗППЦК и Наредба № 2/2003 год. на КФН и за разкриване на информация от публичните дружества. Подаването на информация към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и Централния депозитар ставаше в сроковете и със съдържанието съгласно изискванията на нормативната уредба. На Дружеството не съставяни актове за установяване нарушения от страна, нито са налагани принудителни административни мерки. За предоставянето на периодичната информация акционерите и инвеститорите бяха своевременно уведомявани с публикуване на съобщение за това в централните електронни ежедневници x3news, чрез сайта [www.extri.bg](http://www.extri.bg) и [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)



# Прайм Пропърти БГ АДСИЦ

www.primepropertybg.com  
България, София, 1303, ул. Антим I №14, Тел: +359 2 811-9050, Факс: +359 2 811-9051

Не е имало случай на интересуващите се лица по телефона, нито по електронната поща или желаещи да получават информация лично. Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация във взаимодействие с ДВИ на Дружеството.

През 2019 година Дружеството изготвяше и поддържаше счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти, което е още една гаранция за достоверното представяне на неговото финансово състояние, ползвайки счетоводните услуги на "Универс Консулт" ООД, ЕИК 121109258, дружество с традиции в счетоводното обслужване на фирми, развиващи бизнес в областта на производството, туризма и инвестициите в недвижими имоти. 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. Одитор на Дружеството е г-жа Мариела Цветанова Кондова, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0487 от ИДЕС.

Действията на Съвета на директорите през изтеклата 2019 година бяха изцяло в съответствие с приетата Програма за добро корпоративно управление; бяха също така обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец и в интерес на Дружеството и неговите акционери. Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на дружеството и инвеститорите. Управителният орган на дружеството осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол спазването на закона. Активно бе поддържан контакт с членовете на одитния комитет на дружеството с цел да им бъде предоставяна необходимата им информация и да бъдат взети предвид препоръки от тяхна страна, в случай че биха имали такива.

Изпълнителните директори на Дружеството считат, че приетата Програма за добро корпоративно управление отразява достатъчно добре конкретните достижения на Дружеството в областта на корпоративното управление и неговото лице пред инвеститорите като дружество, което се ръководи от принципите на добро корпоративно управление и което познава най-добрите практики в тази област. Предвидени са за разглеждане от Съвета на директорите и съгласувания с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса възможности за допълване на приетата Програма за добро корпоративно управление на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ по отношение на неговите добрите практики на корпоративно управление. През 2019 г. не са установявани конфликти на интереси по отношение на членовете на съвета на директорите на Дружеството.

Динамиката на капиталовите пазари, повишаването на ниво на икономическа несигурност и риска от рецесия, вследствие на пандемията Ковид-19 налагат гъвкавост на управленските решения в съответствие с постоянните промени в икономическата ситуация в световен мащаб и обновяващите се законови изисквания. С оглед на това пред Съвета на директорите на дружеството стои за в бъдеще ангажимента да актуализира и привежда в съответствие с пазарните и административните изисквания Програмата за добро корпоративно управление на Дружеството, като има предвид, че тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в Дружеството и за евентуалното негово бъдеще.

София, 27.04.2020 год.

за Дружеството:

