

ПРОГРАМА

ЗА

ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ

ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

НА „ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ

Настоящата Програма е разработена в съответствие с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и урежда основните насоки и принципи на добро корпоративно управление в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските законови и подзаконовни нормативни актове. Настоящата Програма за добро корпоративно управление предоставя рамката, в която се полагат целите на дружеството, определят се средствата за постигане на тези цели и се проследяват резултатите.

Програмата за добро корпоративно управление на “Експат Имоти” АДСИЦ ефективно обединява действията на Съвета на директорите чрез независимост и отговорност към постигане на резултатите на добро корпоративно управление, защита на правата и интересите на акционерите, стремеж към постигане на равнопоставеност между мажоритарните и миноритарните акционери и своевременно разкриване на информацията.

Съгласно действащото българско законодателство съществуват множество нормативни актове, съдържащи разпоредби, насочени към осигуряване на добро корпоративно управление. Част от тях са: Търговски закон, Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Закон за счетоводството, Закон за независимия финансов одит и други. Уставът на “Експат Имоти” АДСИЦ е съобразен с всички законови изисквания и по този начин реализира значителна част от посочените по-долу цели.

Основни цели

- Утвърждаване принципите на добро корпоративно управление от страна на “Експат Имоти” АДСИЦ.
- Повишаване на ефективността от дейността на дружеството.
- Увеличаване на възвращаемостта на акционерния капитал.
- Повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите, банките и другите финансови институции.
- Спазване на приложимата нормативна рамка от законови и подзаконовни нормативни актове.
- Усъвършенстване на системата за взимане на решения от висшия мениджмънт с оглед на постигане на по-добри финансово-икономически резултати и изгода за акционерите.

- Осигуряване на критерии за ефикасен надзор и насърчаване на управителния орган да следва принципите на бизнес етика като действа в интерес на акционерите на дружеството.
- Съблюдаването на принципите за добро корпоративно управление ще повиши доверието на инвеститорите, ще намали цената на заемния финансов ресурс и ще осигури достъп до по-дългосрочни и трайни източници на финансиране.

Основни принципи на корпоративно управление, които спазва “Експат Имоти” АДСИЦ

- Защита правата и интересите на акционерите;
- Равнопоставено третиране на мажоритарни и миноритарни акционери;
- Отчитане интересите и правата на заинтересованите лица;
- Своевременно разкриване на информацията и прозрачност;
- Спазване от страна на управителните органи на приложимите закони и контрол в управлението с оглед на най-добрия интерес на акционерите;

Структура на управление и начини на реализация на целите от “Експат Имоти” АДСИЦ.

Целите на корпоративното управление и принципите, от които се изхожда, се съблюдават от Съвет на директорите, който се състои от трима членове. Съветът на директорите е възложил оперативното управление на Дружеството на изпълнителен член на Съвета.

- Съветът на директорите в своята работа се ръководи от нормативните актове, договорните задължения, устройствените актове на дружеството и настоящата Програма.
- Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира финансово-информационната система на дружеството, бизнес плана и сделките от съществен характер за дружеството.
- Осигуряват своевременно разкриване на информация както отчитайки своята дейност пред Общото събрание на акционерите, така и чрез публикуване в информационната система на Комисията за финансов надзор и поне една специализирана електронна страница.

Критериите за избор на членове на съвета на директорите са тясно свързани със законоустановените задължения на членовете. Позициите в този орган се заемат от хора с лични качества, образование и професионален опит, необходими за изпълнение на професионалните им задължения. Основните критерии, към които се придържа “Експат Имоти” АДСИЦ при подбора на членовете на съвета на директорите, са:

- Стратегическо виждане и преследване на целите на дружеството. Всеки член на Съвета на директорите трябва да може да оценява и планира корпоративната стратегия с оглед защита интересите на акционерите.
- Наличие на време и ангажимент за участие. Всеки член трябва да се съобразява с времето, което е необходимо, за да изпълнява най-ефективно задълженията си.
- Сделки или предложения за сделки с дружеството. Членовете на Съвета на директорите трябва да взимат решения на базата на обективна преценка, която е напълно независима и освободена от конфликти на интереси.
- Познания за отрасъла на дейност на дружеството. Членовете на Съвета на директорите, притежавайки познания в отрасъла могат да подпомогнат мениджмънта да разбере по-пълно основните движещи сили като конкуренция, клиенти.

- Познания по корпоративно управление, познания в областта на счетоводството и изготвянето на финансови отчети на базата на международно признатите счетоводни и одиторски стандарти.

Компетентност на Съвет на Директорите

Съветът на директорите взема решения в рамките на своята компетентност, в съответствие с решенията на Общото събрание, Устава и закона. Съветът на директорите взема решения относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти.
- определяне на организационната структура, щата и организацията на персонала;
- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващото дружество и с банката депозитар, контролиране изпълнението на тези договори;
- одобрява правила, процедури, общи условия и примерни договори, свързани със сделките, които са в рамките на обичайната търговска дейност на дружеството;
- оказва съдействие на обслужващото дружество и банката депозитар при изпълнение на техните функции;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦ за оценяване на недвижимите имоти;
- инвестиране на свободните средства на дружеството при спазване на ограниченията на Закона и устава;
- назначаване на Директора за връзки с инвеститорите;
- решава всички въпроси, които не са от изключителна компетентност на Общото събрание на акционерите, съобразно закона или Устава на дружеството.

За всяко заседание на Съвета на директорите се води протокол, който се подписва от всички присъстващи членове. Към него се прилагат представените на заседанието документи и писмените пълномощни.

Членовете на управителните органи са длъжни:

- Да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;
- Да проявяват лоялност към дружеството, като:
 - предпочитат интереса на дружеството пред своя собствен интерес;
 - избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат – своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съответния орган и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи;
 - не разпространяват непублична информация за дружеството и след като престанат да бъдат членове на съответните органи, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от дружеството.

Защита правата на акционерите

Предприемат се мерки за увеличаване защитата на правата на акционерите, равнопоставеното третиране на акционерите, по-голяма прозрачност и информираност

и ефикасна комуникация между съвета на директорите, акционерите и потенциалните инвеститори.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери имат право да участват в Общото събрание, да гласуват, да изразяват мнения и да дават предложения. Съгласно изискванията на Закона могат да включват допълнителни точки в дневния ред.

- Управителният орган организира провеждането на общото събрание, като гарантира равнопоставено третиране на всички акционери;
- Писмените материали за Общото събрание следва да бъдат на разположение на акционерите и да бъдат достатъчно конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение.
- Управителният орган гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание а акционерите.

Директор за връзки с инвеститорите

Дружеството има назначен Директор за връзки с инвеститорите. Следва да се отчете, че капиталът на дружеството се притежава от тесен кръг инвеститори, чиито дялове в капитала не се търгуват на публичен пазар на ценни книжа. Извън това уточнение и с оглед потенциална промяна в намеренията на инвеститорите основните задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- Осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството, от една страна, и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, от друга, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- Отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички институции. Предоставя ги на разположение на акционерите, поискали да се запознаят с тях;
- Води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на управителния орган на дружеството;
- Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до Комисията по финансов надзор, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;
- Води регистър на изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на информация;
- Отговор на запитвания на акционери – ежедневно и при наличие на такива
- Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание.

Отговорностите на Директора за връзки с инвеститорите, извън законоустановените са: да съветва членовете на Съвета на директорите относно прилагането на практиките на добро корпоративно управление и да ги подпомага при изпълнението на тяхното задължение за спазване на регулативните изисквания, особено тези, произтичащи от Закона за публично предлагане на ценни книжа. В началото на всяка година директорът за връзки с инвеститорите предлага пред Съвета на директорите Програма за добро корпоративно управление. В края на всяка финансова година прави пълен анализ на изпълнението на Програмата за корпоративно управление от изминалата година.

- Запознат е с всички корпоративни документи на дружеството като Устав, правилник за работата на Съвета на директорите, протоколи от заседанията на Съвета на директорите, основни договори на дружеството и др. свързани с дейността дела. Следи за начина им на съставяне, подредба и местонахождение, както и дава предложения за съобразяване със Законови постановления при тяхно съставяне или изменение.
- Предоставя актуална информация на акционери за всички корпоративни документи както и осъвременява информация за нови или планирани договори за инвестиране. Информацията се предоставя в съответствие с възникването на икономическо или юридическо събитие.

Разкриване на информацията и прозрачност

Съобразявайки се със законовите изисквания и основните цели и принципи на настоящата Програма дружеството:

- Изготвя Финансовите си отчети в съответствие с Международните счетоводни стандарти, които отчети се заверяват от независим експерт-счетоводител.
- Изпраща в законоустановените срокове поканата заедно с материалите за Общото събрание на акционерите до съответните институции, както и довеждането им до знанието на инвеститорите и обществеността, чрез интегрираната система ЕКСТРИ. При поискване те се представят безплатно на всеки акционер. Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от Общото събрание на акционерите.
- Периодично информира акционерите си за изготвени годишни и междинни отчети, начина и времето за запознаване с тях от страна на всеки акционер или заинтересован.

Оценка на програмата за корпоративно управление

В края на всяка година се изготвя оценка за ефективността на програмата за корпоративно управление. Акционерите на дружеството се насърчават да дават препоръки, свързани с програмата за корпоративно управление с оглед спазване на основните принципи на добро корпоративно управление.

Директорът за връзки с инвеститорите изготвя доклад във връзка с програмата за корпоративно управление и годишната ѝ оценка.

Изготвянето на програмата за корпоративно управление за следващата година става на базата на оценката на програмата от приключилата година, препоръките от акционерите относно нейната ефективност, промените в икономическата, финансова, регулативна и конкурентна среда, в която дружеството функционира.

Изпълнителен директор:

Ивана Гецова

