

ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, ОПРЕДЕЛЕНИ ОТ КОМИСИЯТА

на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Тази Програма дефинира принципите и целите на корпоративната политика на дружеството и определя общите насоки на корпоративното управление, към които ще се придържа Съветът на директорите на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ (по-доу наричано „Дружеството”) с цел осигуряване на възможност за ефективно упражняване на правата на всички акционери и гарантирането на тяхната надеждна защита, установяване на работещ механизъм за своевременно и коректно разкриване на информация и ефективно взаимодействие с акционери, инвеститори, заинтересовани лица и финансови медии.

Настоящата Програма ще бъде представена на Комисията за финансов надзор и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на дружеството – „Българска фондова борса - София” АД. Програмата ще бъде предоставена на разположение на всички акционери, инвеститори и заинтересовани лица на хартиен носител на адреса на управление на дружеството: гр. Варна, бул. „Цар Освободител” №25.

I. Основни цели и принципи, свързани с осъществяването на добро корпоративно управление на Дружеството

В дейността на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ са залегнали следните цели и принципи на работа:

- Утвърждаване на принципите на добро корпоративно управление в „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ; Отговорност от страна на Съвета на директорите спрямо акционерите относно управлението на дружеството и спазването на всички нормативно установени и допълнително възприети изисквания, налагащи прозрачност и контрол в работата на мениджмънта, с оглед гарантиране интересите на акционерите
- Осигуряване на акционерите на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при минимален риск;
- Равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарни и чуждестранни;
- Установяване на работещ механизъм за своевременно и коректно разкриване на информация за дейността на Дружеството и ефективно общуване с акционери, инвеститори, заинтересовани лица, финансови медии и анализатори, с цел осигуряване вземането на информирани решения от потенциалните инвеститори и от акционерите на Дружеството;
- Обновяване и адаптиране на практиките на корпоративно управление на Дружеството, за да може то да отговаря на новите изисквания и да се възползва от новите възможности.

II. Вътрешни правила, гарантиращи защитата и прилагането на основните цели и принципи на корпоративното управление на Дружеството

Разпоредби, гарантиращи защитата и прилагането на принципите за добро корпоративно управление на Дружеството се съдържат в действащата нормативна уредба (Търговския закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за счетоводството) и във вътрешните актове на Дружеството (Устав, Правила за работата на СД и други). Настоящата Програма надстройва основата, заложена в посочената нормативната уредба и вътрешни актове, като установява и доразвива целите и принципите на добро корпоративно управление **в следните насоки:**

1. Утвърждаване на принципите на добро корпоративно управление

Управление на дружеството:

„Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който осигурява ефективното му управление и развитие и гарантиране интересите на всички акционери.

1.1. Дейност на Съвета на директорите

Съветът на директорите:

- действа обосновано и добросъвестно, с грижата на добър търговец и в интерес на Дружеството и на акционерите;
- осигурява спазване на действащото българско законодателство, Устава на Дружеството, както и на договорите с обслужващите дружества и с останалите партньори на Дружеството;
- изпълнява всички свои функции и задължения, определени в действащата нормативна уредба и Устава на дружеството;
- разглежда и ръководи корпоративната стратегия, основните планове за действие, политиката по отношение на риска, годишния бюджет и бизнес плановете;
- гарантира осъществяването на подходящо управление и контрол на риска при осъществяване дейността на дружеството с цел минимизиране влиянието на рисковите фактори, които са специфични за дружеството или за сектора, в който то осъществява дейността си;
- следи и гарантира функционирането на финансово-информационната система на Дружеството в съответствие с нормативните изисквания;
- поставя цели, свързани с дейността на Дружеството, следи осъществяването на целите в дейността на Дружеството;
- прави оценка на цялостното представяне на дружеството, като обръща особено внимание на информацията, получена от изпълнителните членове; периодично прави сравнение между постигнатите и планираните резултати;
- одобрява и контролира изпълнението на сделки от съществен характер, включително на сделките, чието предварително одобрение от Съвета на директорите е задължително съгласно действащата нормативна уредба и Устава на Дружеството;
- контролира основните разходи за покупката и продажбата на дълготрайни материални активи;
- подбира персонала, определя възнагражденията, контролира и при необходимост намира заместници на ключовите служители в Дружеството, както и контролира приемствеността;
- следи и взема решения по евентуални конфликти на интереси, злоупотреба с активи на дружеството и сделки със свързани лица;
- осигурява прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително и независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол по спазването на закона;
- следи за ефективността на режима на корпоративно управление, при който работи и извършва нужните промени;
- полага усилия за осигуряване на лесен и своевременен достъп до публичната информация, свързана с дружеството с цел осигуряване ефективно упражняване на правата на акционерите и съответно вземането на информирано решение за инвестиране в дружеството от страна на инвеститорите.

1.2. Избор, възнаграждение и отговорност на членовете на Съвета на директорите

- Членовете на Съвета на директорите се избират от общото събрание на акционерите на Дружеството при спазване на предвидения в закона ред;
- Членовете на СД следва да притежават необходимата професионална квалификация и опит за осъществяване на своята дейност в Дружеството;
- Предвид статута на публично дружество най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на ЗППЦК;
- Членовете на Съвета на директорите се отчитат за дейността си пред акционерите на редовните годишни общи събрания;
- Размерът на възнаграждението и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срокът за който са дължими, се определят от Общото събрание, като се посочват в конкретните договори за управление. Размерът на възнаграждението и тантиемите се обвързват с ясни и конкретни критерии и показатели.
- Възнагражденията и тантиемите следва да отчитат професионалните качества и степента на ангажираност на членовете на Съвета на директорите с оглед осъществяването на бизнес плановите на Дружеството и осигуряването на изгода на акционерите в средносрочен и дългосрочен план.
- Допълнителните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са в зависимост от постигането на конкретни резултати; Независимите директори не получават допълнителни възнаграждения от Дружеството.

1.3. Заседания на Съвета на директорите

- Конкретните управленски решения се вземат на заседанията на Съвета на директорите. За гладкото протичане на дейността на Дружеството допринася честотата на заседанията на Съвета на директорите, на които по правило присъстват всички техни членове.
- Дружеството води книга с протоколите от заседанията на Съвета на директорите.
- Членовете на Съвета на директорите отделят достатъчно време за задълженията си; за изпълнението на своите задължения те следва да имат достъп до точна, релевантна и своевременна информация във връзка с дейността на Дружеството.

1.4. Одит и контрол

- Дружеството изгражда система за вътрешен контрол с оглед идентифицирането на рисковете и ефективното осъществяване на вътрешната отчетност, както и на разкриването на информация;
- Финансовата информация се изготвя, одитира и разкрива съгласно най-добрите стандарти за счетоводна отчетност, разкриване на финансова и друга информация и одит. Годишният отчет се извършва от независим одитор, за да се обезпечи външно и обективно мнение за начина, по който са изготвени и представени финансовите отчети. Годишните отчети на "ПАРК" АДСИЦ се одитират по Международните отчетни финансови стандарти.
- Независимият одитор се избира от общото събрание на Дружеството, като Дружеството изисква предоставянето на гаранции от страна на регистрирания одитор/одиторско предприятие, че не попада под ограниченията за извършване на независим финансов одит, съгласно чл.28 от ЗНФО;

2. Запазване и увеличаване на стойността на инвестициите на акционерите /увеличаване на изгодата за акционерите/ при наличието на минимален риск

При осъществяване на дейността си Дружеството съблюдава следните нормативни забрани и правила:

- Дружеството няма право да обезпечавя чужди задължения или да предоставя заеми.

- Дружеството няма право да придобива недвижими имоти и вземания, предмет на правен спор.
- Вземанията, придобивани от дружеството, не бива да са обект на принудително изпълнение и трябва да са към местни лица;
- Дружеството има право да сключва следните банкови кредити:
 1. банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
 2. банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.
- Дружеството има право да осъществява следните инвестиции:
 1. Да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество. Извън този случай, то няма право да придобива дялови участия в други дружества.
 2. Да инвестира свободните си парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава или в банкови депозити.
 3. Да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации.
- Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, и др.
- Преди придобиване на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на независими експерти с квалификация и опит в тази област. Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи, а цените, по които ги продава - значително по-ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства.

3. Равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарни и чуждестранни

Действащото българско законодателство, както и Уставът на Дружеството предвиждат редица права за акционерите, като по своето съдържание те се делят на:

- **имуществени права на акционерите:**
 - право на дивидент;
 - право на ликвидационен дял;
 - право да се запишат нови акции при увеличаване капитала на Дружеството;
- **неимуществени права на акционерите:**
 - право на глас;
 - право на участие в управлението на Дружеството;
 - право на акционера да избира и да бъде избран в органите на управление на Дружеството;
 - право на информация;
 - право да иска назначаване на одитор на Дружеството;
 - право на отмяна на решенията на общото събрание;
 - право на защита на членството;

По-важните права на акционерите на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са:

3.1. Право на глас - За да възникне правото на глас на акционер на публично дружество, е необходимо той да е изплатил емисионната стойност на акцията/ите, като дружеството, съответно увеличението на капитала му, трябва да бъдат вписани в търговския регистър. Правото на глас в публично дружество се упражнява от лица, които са придобили акции най-късно 14 дни преди датата на общото събрание на акционерите на дружеството – чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК. Съгласно изрична разпоредба на ЗППЦК, регулираният пазар, на който се търгуват акциите на публичното дружество, незабавно след получаване на поканата за свикване на общо събрание трябва да оповести последната дата за сключване на сделки с тези акции, в резултат на които приобретателите им ще могат да упражнят право на глас в съответното общо събрание – чл.115б, ал.3 от ЗППЦК. Тази дата не може да бъде след 14-ия ден преди датата на общото събрание.

3.2. Право на дивидент - Право на дивидент при разпределяне на печалбата на Дружеството (Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си за финансовата година, като дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в Книгата за акционерите на Дружеството, водена от Централния депозитар, 14 дни след датата на Общото събрание на акционерите, на което е приет Годишния финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата);

3.3. Право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията - За разлика от правото на дивидент, правото на ликвидационен дял като конкретно право, зависи само от наличието на остатъчно чисто имущество след удовлетворяване на кредиторите на прекратеното дружество. Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на дружеството към момента на неговото прекратяване. Публичното дружество не може да издава привилегировани акции, даващи право на допълнителен ликвидационен дял.

3.4. Право на записване на нови акции при увеличаване на капитала на Дружеството - досегашните акционери имат право първи да закупят новите акции, съответстващи на броя акции, които те притежават към този момент. Правото да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението се взема от Съвета на директорите – най-късно 14 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане.

3.5. Право на акционерите да участват в управлението на Дружеството и да бъдат избирани в органите на управление - лично и неотменимо право на всеки акционер, независимо от броя на притежаваните от него акции от капитала на Дружеството. По силата на това право всеки акционер трябва да бъде уведомяван за свикване на общо събрание на акционерите и респективно да участва в него, както и да поставя въпроси, да изказва мнения и да прави предложения.

3.6. Право на информация - изразява се във възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които дружеството е длъжно да пази. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация.

3.7. Малцинствени права

3.7.1. Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие от страна на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, имат следните права:

- да предявят иск пред СГС за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството, от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите;
- да искат от Общото събрание или от СГС назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от СГС свикване на Общо събрание на акционерите на Дружеството или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред.

3.7.2. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да отправят искане за свикване на Общо събрание на акционерите на Дружеството, като ако в едномесечен срок от това искане, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, СГС свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

3.7.3. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала на Дружеството, имат право, след обявяването на поканата за свикване на Общо събрание

на акционерите, да включат други въпроси в дневния ред на Общото събрание (по реда на чл.223а от Търговския закон).

4. Установяване на работещ механизъм за своевременно и коректно разкриване на информация за дейността на Дружеството и ефективно общуване с акционери, инвеститори, заинтересовани лица, финансови медии и анализатори, с цел осигуряване вземането на информирани решения от потенциалните инвеститори и от акционерите на Дружеството

Дружеството отчита, че своевременното и коректно информиране на обществеността относно всяко ново обстоятелство, свързано с дейността на Дружеството, което не е било публично оповестено и което дава отражение върху финансовото му и икономическо състояние или върху цялостната му дейност, като по този начин може да повлияе върху цената на емитираните ценни книжа е изключително важно за правилната оценка на дружеството от страна на акционерите му и потенциалните инвеститори. В тази насока и предвид нормативно установените задължения за разкриване на регулирана информация „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ се ангажира със следното:

- Да представя междинен финансов отчет в срок до 30 дни от края на всяко отчетно тримесечие, както и на информацията относно настъпилите през това тримесечие обстоятелства, които оказват влияние върху цената на акциите на дружеството;

- Да представя годишен финансов отчет на дружеството в срок до 90 дни от завършване на отчетната финансова година;

- Да разкрива информацията за редица други законоустановени обстоятелства при тяхното настъпване.

- Да осигурява достъп до финансовите отчети на Дружеството и другата периодично представяна информацията за всички акционери и заинтересовани лица, включително и посредством електронната страница на Дружеството.

- Да представя своевременно и изчерпателно информацията относно провеждането на общо събрание на акционерите, включително информацията за датата, часа, мястото на провеждане, дневния ред на общото събрание, конкретни предложения за решения по всяка точка от дневния ред и информацията относно реда за упражняване на правото на глас. В случай, че в дневния ред е включен избор на член на Съвета на директорите се представя информацията относно имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на предложените лица.

Материалите за общото събрание следва да се представят на акционерите на датата на обнародване на поканата в държавен вестник, а на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и Централен депозитар - 45 дни преди датата на провеждане.

- Да осигурява представянето на декларации от всички членове на Съвета на директорите до КФН и БФБ относно участието им в управителни и контролни органи на други дружества, информацията относно юридическите лица, в които пряко или непряко притежават повече от 25 % от капитала или върху които упражняват контрол, както и относно известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица. Обстоятелствата се декларират и актуализират в 7-дневен срок от възникването или промяната им.

- Дружеството ще разкрива информацията относно своята дейност включително и на заинтересованите лица. Заинтересовани лица по смисъла на настоящата Програма са определени групи лица: доставчици, клиенти, служители, кредитори и др., които директно въздействат на Дружеството и имат интерес от икономическото му развитие. Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между Дружеството и всички заинтересовани лица с оглед осигуряването на стабилно развитие на Дружеството, като се ангажира да предоставя необходимата информация за дейността на Дружеството, актуални данни за финансовото му и икономическо състояние, както и всяка друга информация, която би спомогнала за правилната им ориентация.

- При разкриването на информацията от страна на Дружеството Съветът на директорите ще обезпечава равнопоставеността на нейните адресати и защитата от евентуални злоупотреби с вътрешна информация.

- Съветът на директорите назначава на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който следи за: спазване на правата на всички акционери, разясняване на техните права и 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 от Комисията за финансов надзор. Директорът за връзки с инвеститорите изготвя отчет за своята дейност на ясен и достъпен език, който представя на акционерите на годишното Общо събрание на Дружеството.

Съветът на директорите на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ извършва годишна оценка на настоящата програма и разкрива ежегодно на акционерите на Дружеството резултатите от оценката, включително евентуалните пропуски и недостатъци в нейното съдържание или реализация, както и планираните мерки във връзка с нейното коригиране и актуализация.