

## **ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Разработената програма има за цел да установи насоките на развитие и конкретните мерки, които да осигурят въвеждането на принципите за добро корпоративно управление и да ги превърнат в основа за дейността на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ. Настоящата програма се основава на Принципите за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), приети от ДКЦК на 18.12.2002 г.

### **I. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЗАЛЕГНАЛИ В РАМКАТА НА КОРПОРАТИВНОТО УПРАВЛЕНИЕ:**

- Защита на правата на акционерите.
- Равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност.
- Признание правата на заинтересуваните лица по закон.
- Разкриване на информация за дружеството и прозрачност.
- Отговорности на управителните органи.

### **II. ЗАЩИТА НА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ**

Основните права на акционерите включват правото на:

- сигурни методи за регистрация на собствеността;
- предаване или прехвърляне на акции;
- редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството;
- участие и на глас в общото събрание на акционерите;
- избор на членове на управляващия орган;
- участие в разпределението на печалбата на дружеството.

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ ще осигури защитата на гореизброените права на своите акционери чрез последователни действия в следните направления:

#### **Сигурни методи за регистрация на собствеността**

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ работи въз основа на договор с “Централен депозитар” АД, където съгласно изискванията на ЗППЦК се

води книгата на акционерите на дружеството. В тази книга се отразяват измененията на собствеността върху ценните книжа от капитала на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, т. е. всички придобивания и прехвърляния на акции от капитала на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ. Въз основа на данните, вписани в книгата на акционерите се издават удостоверителни документи за притежаваните акции – депозитарни разписки. В тази връзка „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ ще предприема всички необходими мерки всеки един от акционерите да получава в срок и по надлежния ред депозитарната разписка за притежаваните от него акции, което ще улесни бъдещото разпореждане, респективно търговията с акции на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ. Получаването на депозитарните разписки от акционерите ще се извършва в офисите на дружеството, за което акционерите ще бъдат надлежно информирани.

Дружеството ще заплаща ежегодно таксата за поддържане на регистър в “Централен депозитар” АД с цел осигуряване безпрепятственото водене на книгата на акционерите и издаване на депозитарни разписки. В случай на загубена или открадната депозитарна разписка „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ ще съдейства на акционерите, като ги насочва към инвестиционен посредник или банка – регистрационен агент, за изваждане на дубликат.

#### **Предаване или прехвърляне на акции**

В качеството си на публично дружество „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е сключило договор за регистрация на емитираните от него ценни книжа с “БФБ-София” АД. По този начин се осигурява възможност за свободна прехвърляемост на акциите на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, като притежаваните от настоящите акционери акции могат да се търгуват на борсата и потенциалните инвеститори също могат да придобиват акции от дружеството. Тъй като „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е публично дружество като такова фигурира в публичния регистър, воден в Комисията за финансов надзор /КФН/ и акциите му са регистрирани на “БФБ-София” АД, то всички акционери могат свободно да извършват покупка или продажба на акции от дружеството.

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ ще заплаща редовно дължимите такси на “БФБ-София” АД, с цел гарантиране свободната и прозрачна прехвърляемост на неговите акции.

#### **Права на участие и на глас в общото събрание на акционерите**

Общото събрание на акционерите се свиква на редовно заседание най-малко веднъж годишно. При необходимост (увеличаване на капитала, преобразуване и др.) се свикват и извънредни такива. В заседанията на общото събрание на акционерите право на участие имат всички акционери на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ без изключения.

Поканата за свикване на Общо събрание се обнародва в Държавен вестник и в един централен ежедневник, най-малко 30 дни преди деня на провеждането му. Всички материали за предстоящото общо събрание се изпращат на Комисията за

финансов надзор, “Централен депозитар” АД и “БФБ - София” АД в законоустановения срок. Материалите за общото събрание ще бъдат на разположение на акционерите и в адреса на управление на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ. Не се предвижда да се изпращат писмени покани и материали за събранията до акционерите, поради големия им брой. Всички акционери, изявили желание, ще получават материалите за заседанието на общото събрание в законоустановения срок.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично или чрез представител. Право на глас имат лицата, вписани в книгата на акционерите, водена от “Централен депозитар” АД, най-късно 14 дни преди датата на събранията. В случай, че акционер желае да упражни правото си на глас чрез пълномощник, последният трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията на ЗППЦК.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите на дружеството, чрез един от своите членове ще следи за случаите, в които акционер или група акционери са придобили над 1/2 или над 2/3 от акциите на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ и не са отправили търгово предложение, тъй като тези лица нямат право да упражняват правото си на глас. Техните имена ще бъдат съобщавани изрично на комисията по кворума, за да не бъдат допускани до участие в Общото събрание на акционерите, съответно с техните гласове да бъдат приемани решения на събранията.

След обнародване на обявата за свикване на Общото събрание директорът за връзки с инвеститорите на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ ще дава разяснения на желаещите акционери по изискванията на ЗППЦК и Търговския закон относно правилното и безпрепятствено упражняване на техните права, свързани с участието им на събранията.

### **Избор на членове на управителния орган**

Според Устава на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ дружеството е с едностепенна система на управление. Общото събрание на акционерите избира Съвет на директорите. Всеки акционер има право да предложи лице за член на съвета, което да бъде поставено на гласуване от Общото събрание. С цел по-добрата информираност на акционерите относно кандидатите за членове на Съвет на директорите преди Общото събрание трябва да бъдат представяни автобиографии на кандидатите, представящи тяхната квалификация и професионален опит.

### **Участие в разпределението на печалбата на дружеството**

Всеки акционер има право на част от печалбата на дружеството (дивидент), съобразно притежавания от него дял в капитала. Право на дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на 14-тия ден след деня на провеждане на Общото събрание на акционерите, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата.

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е длъжно да разпределя като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата за финансовата година,

определена по реда на чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

В най-кратки срокове след Общото събрание на акционерите, на което е приет годишният счетоводен отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата, Съвета на директорите ще предприеме необходимите действия за създаване на организация по изплащането на дивидентите, ако има такива. „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ ще публикува информация за мястото /местата, където се изплащат дивиденди и документите, срещу които се изплащат в един централен ежедневник. Акционерите имат право да получат своя дивидент в рамките на 5 години.

### **III. РАВНОПОСТАВЕНО ТРЕТИРАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИОНЕРИ, НЕЗАВИСИМО ОТ РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО ИМ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО И НАЦИОНАЛНАТА ИМ ПРИНАДЛЕЖНОСТ**

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ зачита и спазва правата на своите акционери. Дружеството ще третира еднакво всички акционери, независимо от размера на техния дял в капитала и националната им принадлежност. Всички акционери от един клас имат еднакви права.

### **IV. ПРИЗНАВАНЕ ПРАВАТА НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИТЕ ЛИЦА ПО ЗАКОН**

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ приема, че заинтересуваните лица са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическия просперитет на дружеството – клиенти, доставчици, собственици на облигации и обществеността като цяло. Дружеството ще зачита и спазва правата на заинтересуваните лица по закон. Съветът на директорите ще насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересуваните лица за повишаване на благосъстоянието на страните и осигуряването на стабилно развитие на дружеството.

На заинтересуваните лица ще бъде предоставяна необходимата информация за дейността на дружеството и която би спомогнала за правилната им ориентация и вземане на съответното решение.

### **V. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И ПРОЗРАЧНОСТ**

Членовете на Съвет на директорите „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, приемат да предоставят необходимия обем публична информация за дружеството и ще съдействат активно на Директора за връзки с инвеститорите при извършване на неговата дейност и в отношенията му с акционерите на дружеството. С цел публичност и прозрачност на информацията „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ ще предоставя изискуемата по закон

публична информация със съответната периодичност до Комисията за финансов надзор (КФН) и “БФБ – София” АД, както следва:

- до тридесет дни след приключването на съответното тримесечие – тримесечен отчет за дейността на дружеството, съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредбата за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа
- до тридесет дни след приключването на съответното полугодие – шестмесечен отчет за дейността на дружеството, съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредбата за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа
- до деветдесет дни след приключването на съответната година – годишен отчет за дейността на дружеството, съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредбата за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Посочената по-горе информация ще бъде достъпна и на адреса на управление на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ.

Основен фактор за публичността на информацията и нейната достъпност е дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, който ще:

- осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, 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 акционери, поискали да се запознаят с тях;
- води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на управителния и надзорния орган на дружеството;
- отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност", регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и “Централени депозитар” АД;
- следи за получаваните уведомления по чл. 145 от ЗППЦК и постъпилите за заседанията на общото събрание пълномощни;
- води регистър за изпратените материали по общите събрания на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ и отчетите и уведомленията до КФН, както и за постъпилите искания и предоставената информация на

акционерите, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.

- отчита се за дейността си пред акционерите на годишното Общо събрание.

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, чрез Директора за връзки с инвеститорите ще уведомява КФН и “БФБ-София” АД за промените в устава, промените в Управителния съвет, а така също в случай на откриване на производство по несъстоятелност, преобразуване на дружеството, при изменения в търговската дейност, които засягат или могат да засегнат пряко или непряко цената на издадените от дружеството ценни книжа, други обстоятелства.

## **VI. ОТГОВОРНОСТИ НА ОРГАНИТЕ НА „ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ**

Съгласно Устава на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, системата на управление на дружеството е едностепенна. Тази система на управление предоставя най-оперативния и рационален модел за прилагане на принципите на корпоративно управление, поради съсредоточаване на управленските функции на Дружеството в един орган, контролиран директно от Общото събрание.

Общото събрание взема решения по следните въпроси:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
- решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

Съветът на директорите в съответствие със Закона, Устава и решенията на Общото събрание взема решения относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;



- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
- контролиране изпълнението на гореописаните договори;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
- инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
- незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- откриване на клонове и представителства
- други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

Съветът на директорите ще осъществява своята дейност в интерес на акционерите на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, като се грижи за просперитета на дружеството, увеличаването на благосъстоянието на дружеството и акционерите и защитата на техните права.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на дружеството и да пазят търговската тайна. Те имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите им. За вредите, виновно причинени на дружеството от Съвета на директорите, членовете му отговарят солидарно.

Членове на Съвета на директорите, прокуристи и търговски пълномощници могат да бъдат само лица отговарящи на изискванията на ЗППЦК и на Търговския закон. „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ ще уведомява в законоустановения срок и в съответната форма КФН, “БФБ-София” АД и “Централен депозитар” АД за настъпилите промени в представителството и състава на органите на управление на дружеството, като по такъв начин ще осигури публичен достъп до информацията.

Настоящата Програма е приета на основание чл. 94, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК с Решение на Съвета на директорите на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ от 2 Август 2005 година и влиза в сила от момента на приемането ѝ.

.....  
**Николай Христов Скарлатов**, Изп. директор  
на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ