

ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ

Тази програма за добро корпоративно управление е разработена съгласно изискванията на чл. 94, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК и чл. 32, ал. 1, т. 3 от Наредба № 32 от 17.09.2003 г. и урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на приложимото българско законодателство.

Въвеждането и прилагането от „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ на тези правила за добро корпоративно управление има за цел повишаване икономическата ефективност, гарантиране правата на акционерите и осигуряване на прозрачност и публичност в дейността на дружеството.

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ разглежда доброто корпоративното управление като съвкупност от правила, механизми и политики за ръководене и контролиране на дружеството, целящи балансиране на интересите на управителните органи, акционерите и трети заинтересовани страни – търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални инвеститори.

Програмата за добро корпоративно управление на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ предоставя рамката, в която се поставят целите на дружеството, определят се средствата за постигането на тези цели и се следят резултатите.

Основните цели на програмата за добро корпоративно управление на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ са:

- Равноправно третиране на всички акционери на дружеството и гарантиране правата им;
- Подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите;
- Повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството;
- Осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган от страна на държавните регулаторни органи и от страна на акционерите;
- Осигуряване на отчетност на управителните органи пред дружеството и акционерите;

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е инвестиционно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. То инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Дейността на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ се осъществява при спазване на специфичните изисквания на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа и съответните подзаконовни нормативни актове. Дейността на дружеството се контролира от Комисията за финансов надзор. „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 861-ДСИЦ от 27.09.2006 г.

I. Права и равнопоставено третиране на акционерите

Основните права на акционерите са подробно описани в чл. 17 от Устава на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ. Правилата за добро корпоративно управление следва да защитават правата на акционерите, като реализирането на посочените права се постига чрез спазване от дружеството на:

1. Сигурни методи за регистрация на собствеността

Всички акциите на дружеството ще се търгуват на „БФБ – София” АД. Акционерите ще имат възможност да продават или прехвърлят своите акции както и да купуват нови или да участват в последващите увеличения на капитала, използвайки услугите на лицензиран инвестиционен посредник. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар” АД по реда и начина, посочен в неговия правилник. Правата по акциите се удостоверяват с документ за регистрация (депозитарна разписка), издаден на името на техния собственик от „Централен депозитар” АД, чрез съответния инвестиционен посредник.

2. Предаване или прехвърляне на акции

Акциите на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ се прехвърлят свободно, според волята на притежателите им, при спазване на специфичните изисквания на действащото законодателство за разпореждане с безналични ценни книжа. Прехвърлянето на акции от капитала на дружеството се счита за извършено от момента на вписване на безналичните ценни книжа, издадени от дружеството, по подсметка на техния приобретател към сметката на лицензиран инвестиционен посредник в регистъра на „Централен депозитар” АД.

3. Редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството

Всички акционери на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона.

С оглед на информирано упражняване на правата на акционерите Съветът на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е назначил на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. Директорът осъществява ефективна връзка между съвета на директорите 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.

Информираността на акционерите за корпоративните събития свързани с дейността и състоянието на дружеството се осигурява и чрез представяне на необходимата информация в КФН, БФБ, ЦД в законоустановените срокове.

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ ще осигури публикуване в пресата на по-важни съобщения и информация за дейността на дружеството, наред с изискуемите от ЗППЦК публикации

За постигане на лесен и своевременен достъп до необходимата за акционерите и потенциалните инвеститори информация нужна за вземане на информирано решение „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ ще осигури поддържане и редовно публикуване на актуални данни за дейността на дружеството на интернет страницата си. На акционерите и потенциалните инвеститори ще бъде осигурена възможност да следят за осъществените от „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ инвестиции в недвижими имоти.

В рамките на работното време в офиса на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ акционерите и инвеститорите могат да се запознаят с учредителните актове, Проспектът за публично предлагане на акции, актуализирания Регистрационен документ и всички счетоводни отчети на дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите е отговорен да даде отговор на всички запитвания от страна на акционери, като предостави информацията по подходящ начин.

4. Участие и глас в общото събрание на акционерите, избор на членове на Съвета на директорите, участие в разпределение на печалбата на дружеството.

Правилата за добро корпоративно управление трябва да осигуряват възможността акционерите участват ефикасно и да гласуват на общото събрание на дружеството, както и да получават информация за процедурата, по която се провежда общото събрание на акционерите, включително и за реда за упражняване правото на глас.

Съгласно чл. 29, ал. 1 от Устава на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, Общото събрание на акционерите на дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие след

приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Заседание на общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи повече от три месеца най-малко 5 (пет) на сто от капитала на дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в Държавен вестник, като от обнародването ѝ до откриването на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Поканата се публикува и в поне един централен ежедневник (в-к „Пари“) в същия срок.

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, се предоставят на разположение на акционерите в седалището на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ най-късно до датата на публикуване на поканата за свикване на общото събрание. При поискване те се представят на всеки акционер безплатно. Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, посочените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

Писмените материали за общото събрание на акционерите се изготвят на достъпен език, трябва да бъдат ясни и да не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят в отделни точки от дневния ред.

Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ в продължение на повече от три месеца, имат право да включат нови въпроси в дневния ред на общото събрание, различни от въпросите, включени в дневния ред съгласно обнародваната покана, по реда и при условията на Член 223а от Търговския закон. Съвета на директорите на дружеството оказва необходимото съдействие на акционерите желаещи да включат точки в дневния ред по посочения по-горе начин.

Поканата за свикване на Общо събрание, заедно с материалите за Общото събрание се изпращат на КФН, Централен депозитар АД и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на дружеството, най-малко 45 дни преди провеждане на събранието.

Членовете на Съвета на директорите и прокуристът на дружеството 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. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред. С оглед упражняване на посочените права членовете на Съвета на директорите ще полагат усилия за присъствие на общите събрания на акционерите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от Централен депозитар АД към тази дата.

Съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на дружеството трябва да бъде за конкретното общо събрание, да е изрично, нотариално заверено и да има минималното съдържание, определено с наредба.

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ разпределя дивиденди по решение на Общото събрание на акционерите на дружеството при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава седма от Устава. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година, определена по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в срок от 12 месеца от края на съответната финансова година.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерен с номиналната ѝ стойност. Право на дивидент имат само лицата, които са включени в списък на акционерите на инвестиционното дружество, издаден от Централния депозитар към четиринадесетия ден, следващ деня на общото събрание, на което е взето решението за разпределяне на дивидент. За неполучените дивиденди акционерите ползват общата 5-годишна давност по Закона за задълженията и договорите. Преди изтичане на 5-годишната давност „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ уведомява с писмо Българска фондова борса АД и съобщение в централен ежедневник и на интернет страницата си за последната дата за изплащане на дивидент.

5. Видове акции и правата по тях

Правилата за добро корпоративното управление трябва да обезпечават равнопоставено третиране на всички акционери. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един клас.

Към този момент „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е емитирало само обикновени безналични акции. Правата по този вид акции са подробно описани в Устава на дружеството.

Акционерите, притежаващи не по-малко от 10% (десет на сто) от капитала на Дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на Дружеството.

Акционерите, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет на сто) от капитала на Дружеството, при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството.

Акционерите, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет на сто) от капитала на Дружеството да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на съвета на директорите или прокуриста.

Акционерите, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет на сто) от капитала на Дружеството имат право да искат от общото събрание или от регистърния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

Акционерите, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет на сто) от капитала на Дружеството имат право да искат от регистърния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

6. Структура на капитала и разкриване на информацията относно упражняване на контрол върху дружеството

Ежегодно „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ изготвя и представя в КФН и БФБ годишен отчет, част от който е актуализиран Регистрационен документ.

В Регистрационния документ дружеството оповестява имената и съответния дял на акционерите, които притежават над 5% от капитала на дружеството, както и за лицата, които пряко или непряко могат да упражняват контрол върху дружеството. В документът също така се обявяват и сделките със свързани лица, ако такива са били осъществявани.

Членовете на Съвета на директорите както и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 % от гласовете в общото събрание на акционерите на дружеството представят информацията относно юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 % от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол; юридическите лица в чийто управителни или контролни органи участват или чийто прокуристи са; както и за известните им настоящи или бъдещи сделки, за които се счита, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица.

II. Разкриване на информацията и прозрачност

Директорът за връзки с акционерите съвместно със Съвета на директорите е длъжен да осигури своевременно и точно разкриване на информацията по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството. Разкриваната информация може да бъде обособена в следните групи:

1. Периодични отчети към Комисията по финансов надзор, Българска фондова борса - София АД и Централен депозитар АД:

- тримесечни и годишни счетоводни отчети на дружеството;
- уведомления за обстоятелства, подлежащи на вписване;
- уведомления за обстоятелства, които биха повлияли върху цената на акциите на дружеството;

- свикване на общи събрания на акционерите и други обстоятелства, изискващи уведомяване на горесцитираните институции.

2. Разкриване на информация относно текущото състояние на дружеството и предстоящите събития на акционери и инвеститори

Съгласно изложеното в т. I. „Права и равнопоставено третиране на акционерите”, информация относно текущото състояние на дружеството и предстоящите събития може да бъде получена по телефона, в отговор на изпратено писмо или e-mail или лично в рамките на работното време. Директорът за връзки с акционерите е задължен да дава вярна, точна и изчерпателна информация, поднесена по начин достъпен за акционерите на дружеството.

3. Разкриване на информация чрез публикации в средствата за масово осведомяване:

Дружеството информира акционерите си чрез публикации в централен ежедневник (към момента избраният ежедневник е в-к „Пари”) и Държавен вестник за свикване на общи събрания на акционерите, предадени годишни и тримесечни счетоводни отчети, за процедурата при изплащане на дивидент, за изтичане на петгодишната давност за получаване на дивидент, за предстоящи увеличения на капитала и др. Подробна информация се публикува и на интернет страницата на дружеството.

4. Одитиране на годишен отчет

Одитът на годишния отчет на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ се извършва от независим одитор, избран на общо събрание на акционерите в изпълнение на закона за независимия финансов одит и международните счетоводни стандарти. В срок от три месеца от приемане на годишния отчет на редовно годишно общо събрание на акционерите, дружеството публикува в централен ежедневник баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричния поток и одиторския доклад.

В актуализирания ежегодно от „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ Регистрационен документ се представя подробна, ясна и достъпна информация относно инвестиционните цели и политики на дружеството; резултати от дейността, финансовото състояние и перспективи; планове за инвестиционната дейност на дружеството за текущата и следващите финансови години; подробна информация за съвета на директорите и възнаграждението им и притежаваните от тях акции от капитала на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ; информация за основните рискови фактори, влияещи върху дейността на дружеството; информация за сделки със свързани лица и конфликт на интереси; информация за акционерите със значително. При поискване всеки акционер и потенциален инвеститор може да получи безплатно копие от актуализирания Регистрационен документ в рамките на работното време в седалището на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ.

III. Отговорности на управителните органи

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав от трима члена, като един от тях е независим член по смисъла на ЗППЦК. За членове на Съвета на директорите се назначават лица с подходяща професионална квалификация, опит и добра репутация. При увеличаване на състава на съвета на директорите следва да се спазва изискването поне 1/3 от членовете на съвета да са независими лица.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Членовете на съвета на директорите са длъжни да управляват активите на дружеството с грижата на добър търговец, като предпочитат интереса на акционерите пред собствения и поддържат оптимално съотношение между надеждност и доходност. Съгласно Устава на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ на Съвета на директорите са възложени необходимите права и задължения, които да гарантират благоразумното управление на дружеството в интерес на акционерите.

Членовете на съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ задължително дават парична гаранция за своето управление в размер от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. Гаранцията се внася по сметка на съответния член на съвета на директорите и се блокира в полза на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ в банка на територията на страната. Членовете на съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството

Членовете на съвета на директорите са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни относно дейността на Дружеството, както и решенията на неговите органи.

Настоящата Програма за прилагане на международно признатите стандарти за корпоративно управление е приета на заседание на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, проведено на 17 октомври 2006 г.