

ДЕКЛАРАЦИЯ

ЗА КОРПОРАТИВНО

УПРАВЛЕНИЕ

НА

„ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ

ЗА 2020Г.

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на дружеството от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. информация относно спазване по целесъобразност от страна на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ на:

а) Националния кодекс за корпоративно управление, или

б) друг кодекс за корпоративно управление, както и

в) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";

2. обяснение от страна на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;

3. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчетяване;

4. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

5. състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ и техните комитети, както и

6. описание на политиката на многообразие, прилагана от „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ по отношение на административните, управителните и надзорните органи във връзка с аспекти, като: възраст, пол или образование и професионален опит; целите на тази политика на многообразие; начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, а при неприлагане на такава политика - обяснение относно причините за това.

Декларацията за корпоративно управление на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, гр.Варна е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд с решение № 8534 от 23.11.2006 г., том 657, рег. 1, стр. 22, парт. № 6 по фирмено дело № 4784/23.11.2006г.

На 03.04.2008г. дружеството е пререгистрирано съгласно изискванията на ЗТР и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с Единен идентификационен код 148068097

Предметът на дейност на дружеството, съгласно съдебното решение е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им

Дружеството е със седалище и адрес на управление:

Република България,
Гр.Варна, бул.„Цар Освободител“ №25
тел.: (+359 052) 602618, факс: (+359 052) 602617
<https://sites.google.com/site/hbgfreit/home>
e-mail: hbgf.reit@gmail.com

Акционерният (основния) капитал на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е 682 500 лева, разпределен в 682 500 броя безналични поименни акции с право на глас и номинална стойност един лев всяка. Всички акции на дружеството са от един и същи клас. Броят на оторизираните акции е 682 500.

Емисия от 682 500 ценни книжа на Дружеството е регистрирана на БФБ – София АД.

Дружеството е вписано в публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор.

Ограничение за прехвърляне на акции в Устава на Дружеството не е предвидено, което условие е синхронизирано с действащото законодателство към публичните дружества.

Съгласно договор с Централен депозитар се води книга на акционерите, притежаващи безналични акции, в която се вписват всякакви прехвърляния на собствеността.

Собствеността върху безналичните ценни книжа се удостоверява посредством направените вписвания във водения от „Централен депозитар“ АД регистър, за поддържането на който Дружеството заплаща ежегодно такса.

I. Глава първа КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в три членен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на съвета.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ няма административен орган, защото българското законодателство и правна система не предполагат съществуването на такъв орган.

Съветът на директорите в своята си дейност се ръководи от утвърдени ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ спазвайки препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата

за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността на Съвета на директорите; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване съобразно спецификата на дружеството на одитен комитет.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите ПРАВИЛА за работа, Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осъществява независимо и отговорно управление на дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на дружеството за текущата година и интересите на акционерите.

Съветът на директорите контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, спазвайки Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях ЕТИЧЕН КОДЕКС, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на дружеството като цяло.

Всички работници и служители на дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на корпоративното ръководство.

Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ предоставя информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не притежава преки или косвени акционерни участия.
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Дружеството няма ценни книжа със специални права на контрол.
Пар.1, б"е"	Всички 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;	Няма ограничения върху правата на глас
Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са определени в устройствените актове на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, приетите

		правила за работа на Съвета на директорите и политиката на многообразието.
Пар.1, б"и"	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в устройствените актове на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ и приетите правилата за работа на Съвета на директорите.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и осигурено интегрирано функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от протоколчик и всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има приета Политика на многообразие в органите на управление по отношение на различни аспекти, включително възраст, пол, националност, образование и професионален опит, включително и пазарни стимули. Многообразието на компетенции и становища на членовете на управителните органи спомага за доброто разбиране на организацията и дейностите на бизнеса на дружеството. То дава възможност на членовете на Съвета на директорите да оспорват по конструктивен начин управленските решения и да бъдат по-отворени към новаторски идеи, като по този начин се намери противодействие на сходството на мнения на членовете, също познато като „групово мислене“. Целите, заложи в политиката на многообразието са допринасяне за ефективен надзор на управлението и успешно управление на дружеството, повишаване прозрачността по отношение прилагането на многообразието и информиране на пазара за практиките на корпоративно управление, което от своя страна ще доведе до оказване на индиректен натиск върху дружеството за по-многообразни органи на управление.

През отчетната 2020 г. не са извършвани промени в Състава на съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ.

Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ се състои от трима члена съгласно устройствените актове на дружеството. Прилагайки приетата политика на многообразието избраният посредством прозрачна процедура Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството, като неговите членове притежават подходящите квалификация, знания и управленски опит, които изисква заеманата от тях позиция и техните компетенции, права и задълженията следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено напълно – двама от тримата членове на Съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ са независими. По този начин дружеството е приложило в пълнота един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между независимия директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи, на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

Организационната структура и система за управление на дружеството е предпоставка за гъвкавост на процесът на вземане на решения. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от ОСА политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ за отчетната 2020г.

През 2020г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ и/или с постигането на предварително определени от Съвета на директорите цели, заложи в бизнес програмата на дружеството за 2020г. Независимите директори не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството. Размерът на получените допълнителни стимули от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестен в Годишния доклад за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ за отчетната 2020г.

През 2020г. Общото събрание на акционерите на дружеството не е гласувало на членовете на Съвета на директорите допълнителни възнаграждения под формата на тантиеми в зависимост от реализираните финансови резултати на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ. Размерът на получените от членовете на Съвета на директорите тантиеми е оповестен в Годишния доклад за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ за отчетната 2019г.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ избягват и недопускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани в устройствените актове на дружеството. Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има приета система за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива. При определяне на лицата като свързани и заинтересовани се използват дефинициите, дадени от ЗППЦК, а именно:

- ◆ **Заинтересовани лица** по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:
 1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
 2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;
 3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

- ◆ **Свързани лица** по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК са:
 1. лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
 2. лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
 3. лицата, които съвместно контролират трето лице;
 4. съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

- ◆ **Контрол** по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК на е налице, когато едно лице:
 1. притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
 2. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
 3. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Действащата система ги задължава незабавно да разкрият съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и тях или свързани с тях лица.

През отчетната 2020 г. не са сключвани сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица.

Дружеството е предприело действия по изпълнение на разпоредбите на Закона за независимият финансов одит.

II. Глава втора ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

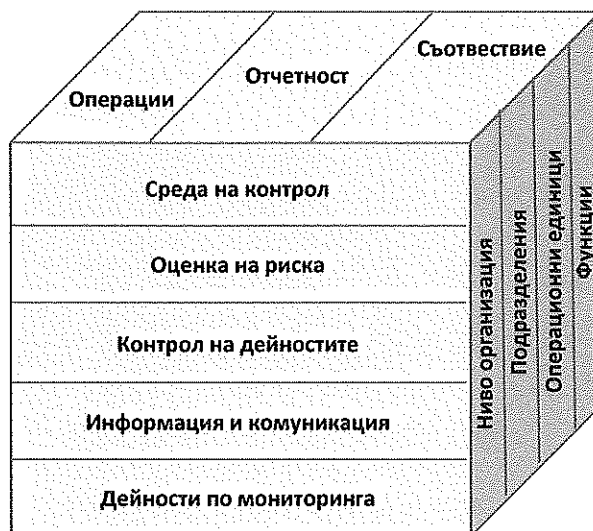
„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечавая адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите закони и регулаторни рамки.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи, като тази връзката е представена чрез „Куб на COSO“¹



Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са обобщени в следната схема:

¹ COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Принципи



Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за отчетната 2019г. е заверен от регистриран одитор Одиторско предприятие „Актив“ ООД, избрано на Общото събрание на акционерите на **30.09.2020г.** по писмено предложение на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на одиторското предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на регистрирания одитор/одиторско предприятие на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, Съветът на директорите прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;

- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансов одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Избраният Одитен комитет на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

III. Глава трета ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Акциите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ АД - София и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на дружеството. Компанията има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Осигуряват информираност на всички акционери относно техните права.

✦ Общо събрание на акционерите

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осигурява възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ. Поканата и материалите,

свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на дружеството и/или електронната страница на специализираната финансова медия към БФБ АД и/или в информационния сайт „Инвестор.БГ“;

Корпоративното ръководство, по време на общото събрание на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители, а когато устройствените актове на дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Корпоративното ръководство осъществява ефективен контрол чрез създаване на необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ изготвя правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративните ръководства предприемат действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите, вкл. чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите когато това е възможно и необходимо.

Всички членове на корпоративното ръководство присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са конкретни и ясни, без да 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.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ на интернет страницата си специална поддържа секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание. Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

- ◆ Еднакво третиране на акционери от един клас

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ третира всички акционери от един клас еднакво. Всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас. Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ предоставя достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им.

✦ Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, корпоративното ръководство не може да пречатства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

✦ Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

IV. Глава четвърта РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е утвърди политика за разкриване на информация, в съответствие с която създаде и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Корпоративното ръководство „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има сключени договори със „ИНВЕСТОР.БГ“ АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на медиите www.investor.bg, както и на корпоративния сайт на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ – <https://sites.google.com/site/hbgreit2/home>

На корпоративния сайт на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;

V. Глава пета ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Корпоративното ръководство насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните и за осигуряване на устойчиво развитие на компанията като цяло.

С тази цел „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права

В съответствие с тази политика корпоративното ръководство изработи и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Тези правила гарантират баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ предприе програма от мероприятия за информиране по икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, включително борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ гарантира правото на своевременен и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

VI. Глава шеста ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осигурява ефективно взаимодействие на дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

- **Институционални инвеститори** по смисъла на & 1, буква „в“ от ДР на ЗППЦК са банка, колективна инвестиционна схема и национален инвестиционен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.
- **Регулиран пазар** по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти е многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща

или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на този закон и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на дял III от Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета.

- ◆ **Инвестиционен посредник** по смисъла на чл. 5, ал. 1 на Закона за пазарите на финансови инструменти е лице, което по занятие предоставя една или повече инвестиционни услуги и/или извършва една или повече инвестиционни дейности.
- ◆ **Инвестиционни услуги и дейности** по смисъла на чл. 5, ал. 2 на Закона за пазарите на финансови инструменти са:
 1. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти;
 2. изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
 3. сделки за собствена сметка с финансови инструменти;
 4. управление на портфейл;
 5. предоставяне на инвестиционни консултации на клиент;
 6. поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 7. предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 8. организиране на многостранна система за търговия.

Институционални инвеститори на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са, както следва:

- Българска фондова борса

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ използва услугите на следните инвестиционни посредници и оператори на пазари, на които се търгуват финансовите инструменти, издадени от дружеството:

- „Реал финанс“ АД

- ◆ **Пазарен оператор** по смисъла на § 1, т.11 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е едно или повече лица, които управляват и/или организират дейността на регулиран пазар. Пазарният оператор може да бъде самият регулиран пазар.

Препоръките или действията, които осъществяват инвестиционните посредници и оператори на пазари се базират на пазарни информация и принципи.

Институционалните инвеститори на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ когато действат в качество си на доверено лице оповестяват своите политики на корпоративно управление, както и политиките си за гласуване на общи събрания на компаниите, в които са инвестирани, включително процедурите, които те прилагат при вземане на решения относно използването на правото си на глас. Те разкриват информация относно действителното упражняване на правото им на глас по техните инвестиции, като разкриването се прави най-малко

пред техните клиенти във връзка с ценните книжа на всеки клиент. Спазва се и препоръката на Националния кодекс за корпоративно управление в случаите когато институционалният инвеститор е инвестиционен консултант на инвестиционни дружества разкриването на информация следва да се прави пред пазарния оператор.

- ✦ **Инвестиционен консултант** по смисъла на чл. 1, ал. 3 от НАРЕДБА № 7 от 5.11.2003 г. за изискванията, на които трябва да отговарят физическите лица, които по договор непосредствено извършват сделки с финансови инструменти и инвестиционни консултации относно финансови инструменти, както и реда за придобиване и отнемане на правото да упражняват такава дейност е физическо лице, което по договор с инвестиционен посредник, управляващо дружество, инвестиционно дружество, национален инвестиционен фонд и/или лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, извършва инвестиционни анализи и консултации относно финансови инструменти.
- ✦ **Инвестиционна консултация** по смисъла на § 1, т.2 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е предоставяне на лична препоръка на клиент по негово искане или по инициатива на инвестиционния посредник във връзка с една или повече сделки, свързани с финансови инструменти. Препоръката е лична, ако се предоставя на лице в качеството му на инвеститор или потенциален инвеститор, съответно на агент на инвеститор или потенциален инвеститор. Препоръката не е лична, когато се предоставя изключително чрез дистрибуторски канали, чрез които публично се предоставя информация или чрез които широк кръг лица имат достъп до информация, или на обществеността. Личната препоръка трябва да бъде подходяща за лицето, на което се предоставя, или да бъде изготвена при отчитане на обстоятелствата, имащи отношение към знанията, уменията и опита на лицето в областта на инвестирането във финансови инструменти. Личната препоръка представлява препоръка за предприемане на едно от следните действия: а) покупка, продажба, записване, замяна, обратно изкупуване, държане или поемане на определени финансови инструменти; б) да се упражни или да не се упражни право по определени финансови инструменти за покупка, продажба, записване, замяна или обратното им изкупуване.

Институционалните инвеститори „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за ефективното им участие в политиката на корпоративно управление на дружеството са отделили необходимия човешки и финансов ресурс.

Попечителите, държащи финансови инструменти за сметка на клиенти, упражняват правата на глас в съответствие с насоките, дадени от крайните собственици на инструментите. Освен ако не получат специфични инструкции, попечителите не следва да упражняват правата на глас по държаните от тях финансови инструменти.

Институционалните инвеститори са в постоянен диалог с „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ като стриктно спазват изискването за равнопоставено третиране на всички акционери и не следва да предоставят информация, която би поставила институционалните инвеститори в привилегировано положение спрямо останалите акционери.

Институционалните инвеститори на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ когато действат в качество си на доверено лице следва да оповестяват как управляват избягването на конфликти на интереси и как наличието на конфликт на интереси би се отразило на осъществяването на основните им права на акционери в дружествата, в които инвестират.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ изисква разкриване и ограничаване на конфликтите на интереси, като и тяхното разкриване от упълномощените съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, които предоставят анализи или консултации. Това изисквае

се прилага при условие, че тези конфликти на интереси могат да застрашат целостта и обективността на техния анализ или съвет или могат да послужат за вземане на решение от страна на инвеститорите.

В случай на допускане на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която то е учредено, следва да оповести приложимите за него правила за корпоративно управление.

В случай на двойни листвания, пазарните оператори се задължават да оповестят и документират критериите и процедурите за признаване на изискванията за листване на основния пазар.

Регулираните пазари на финансови инструменти, многостранните системи за търговия и другите пазари следва да използват механизми за събиране, определяне и разкриване на цените, които в достатъчна степен позволяват на инвеститорите на пазарен принцип да обследват и оценяват своите инвестиции в корпоративни финансови инструменти. Същата информация се представя и за „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ.

Настоящата декларация за корпоративно управление на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е съставена и подписана на 09.03.2021г.

Съвет на директорите:

Теодора Попова.....

Цвета Влайкова.....

Живко Ставрев.....