

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

## I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

„Ексклузив пропърти” АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа, учредено съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е получило лиценз № 38ДСИЦ от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност по набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестирането им в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти на територията на Република България, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажба. Дружеството е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1/28.08.2006 г. по ф.д. № 9935/2006г. Капиталът на „Ексклузив пропърти” АДСИЦ е 7 998 144 лева, разпределен в 7 998 144 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност от 1 (един) лев.

Съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, „Ексклузив пропърти” АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с Уникредит Булбанк ЕАД, като банка-депозитар и подписани договори със следните обслужващи дружества – „Ексклузив сървисиз” ООД и „Милимот” ООД.

„Ексклузив пропърти” АДСИЦ е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

- Филип Стефанов Фотев - Изпълнителен директор;
- Михаил Генов Кръстев – Председател на Съвета на директорите;
- Юрий Асенов Станчев – Заместник председател на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Филип Фотев.

За обезпечаване ефективността на управлението и гарантиране интересите на акционерите, правомощията и начина на работа на Съвета на директорите се определят от Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Устава на дружеството и Договорите за възлагане на управлението.

Настоящата програма е разработена в съответствие с разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), на базата на международно признати стандарти за добро корпоративно управление, утвърдени от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) широко признати от европейската бизнес общност и от държавните органи, и съгласно Кодекса за корпоративно управление на Българска фондова борса - София. Програмата е приета на заседание на Съвета на директорите от м. октомври, 2007 г.

С оглед на факта, че дружеството осъществява дейността си в условията на постоянно променящата се регулативна рамка и динамична икономическа среда, програмата за добро корпоративно управление ще се преразглежда, обновява и адаптира своевременно към новите изисквания и в съответствие с добрите практики за корпоративно управление.

Непосредственото приложение на програмата е ангажимент на Съвета на директорите на Дружеството.

## **II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ НА ДОБРОТО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

### **1. Цели**

Основните цели на доброто корпоративно управление са свързани с осигуряването на условия за равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранни акционери, защита на техните права и интереси, своевременно разкриване на информация относно дейността на дружеството, осигуряване съобразно пазарните условия на доходи от инвестициите, както и нарастването на тяхната стойност при балансирано разпределение на риска. Доброто корпоративно управление налага създаването на условия и система за управление от страна на акционерите посредством избраните от тях управителни органи, с оглед осъществяване на целите на добрата корпоративна практика. Това включва изготвянето на вътрешни правила и средства, чрез които дружеството се управлява, процедури и ред за организация и провеждане на Общо събрание на акционерите, предприемане на действия за насърчаване участието на акционерите в работата на Общото събрание и осъществяване на ефективен контрол по време на Общото събрание, с оглед гарантиране правата на акционерите, в съответствие със законовите разпоредби. Също така, корпоративното управление създава рамката, в която се поставят целите на дружеството, определят се средствата за тяхното постигане и се следят резултатите.

### **2. Принципи**

- Равнопоставеност на всички акционери
- Защита правата на акционерите
- Разкриване на информация
- Ефективно взаимодействие със заинтересовани лица
- Одит и вътрешен контрол
- Компетентност и лоялност на управленския екип

## **III. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Програмата за добро корпоративно управление цели създаването на ясни правила и процедури, с оглед установяването, утвърждаването и осъществяването на основните принципи и цели на добрата корпоративна практика, както и осигуряването на стабилно положително развитие на дружеството.

Цели на програмата	Задачи и начини за реализация на целите на програмата	Отговорник
Осигуряване равнопоставеност на всички акционери и защита на техните права	- Осигуряване възможност на всички акционери с право на глас да гласуват на Общото събрание на акционерите (ОСА) и чрез представител;	СД
	- Осъществяване на ефективен контрол и организация при гласуване на решения от ОСА;	СД
	- Изготвяне на правила и процедури за организирането и провеждането на редовните и извънредни ОСА, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и техните права, включително изразяване на мнения по точките от дневния ред на ОСА;	СД
	- Предоставяне в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание на всички акционери, поискали да се запознаят с тях;	ДВИ
	- Създаване на секция в Интернет страницата на дружеството с изчерпателна информация относно предстоящи ОСА, и такава за отменили ОСА и взетите на тях решения;	ДВИ
- Поддържане и обновяване на информацията в Интернет страницата на дружеството;		
- Осъществяване на ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството и предоставяне на 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. За целта Съветът на директорите е назначил 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 "Ексклузив Пропърти"АДСИЦ, 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. Съветът на директорите на Дружеството осигурява участието на Директора за връзки с инвеститорите на значими корпоративни събития, в това число заседания на Съвета на директорите и на Общото събрание на акционерите, като целта е Директорът за връзки с инвеститорите да следи за спазване на правата на акционерите и разкриването на информация. 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.	ДВИ	
- Защитата на правата на акционерите се осъществява и гарантира от управителният орган на дружеството.	СД, ДВИ	

**Правата на акционерите включват:**

- Право на един глас в Общото събрание на акционерите – като правото може да бъде упражнено лично или чрез упълномощаване на трето лице; това право важи за всички лица, вписани в Книгата за акционерите на Дружеството, водена от Централния депозитар, 14 дни преди датата на Общото събрание – вписването се удостоверява от Списъка на акционерите, предоставен от Централния депозитар по искане на Изпълнителния директор на Дружеството; акционерите могат да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите, включително относно увеличаване и/или намаляване на капитала на Дружеството, промени в Устава на Дружеството, избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност, определяне на размера на възнагражденията и гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите, одобряване на Годишния финансов отчет на Дружеството, приемане на Доклада на регистрирания одитор на Дружеството (и избор на такъв за следващата финансова година), както и на Доклада за дейността на Дружеството, изготвен от Съвета на директорите и други;
- Право на дивидент при разпределяне на печалбата, съразмерно на притежаваните акции; (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);
- Право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството, съразмерен на ликвидационния дял на акциите;
- Право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението, като целта е акционерите да запазят дяловото си участие в капитала на Дружеството и след емитирането на новите акции);
- Право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;
- Право на информация;
- Право на акционерите да продават акциите си при спазване на изискванията на действащото българско законодателство;
- Право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството;

	<p>- 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството, от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите;</li> <li>- да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;</li> <li>- да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание на акционерите на Дружеството или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред.</li> </ul> <p>- Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала на Дружеството, имат право, след обнародване в "Държавен вестник" 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).</p>	
<p>Своевременно разкриване на информация</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Утвърждаване на политика и осъществяване на контрол за навременното, вярно и разбираемо разкриване на обществеността на регулираната, съгласно нормативните разпоредби информацията относно дейността на дружеството, гарантиращи равнопоставеност на всички адресати (акционери, институции, заинтересовани лица, потенциални инвеститори и т.н.);</li> <li>- Навременен разпространяване и разкриване, съгласно законовата уредба на регулирана, вътрешна и допълнителна информацията относно дейността на дружеството, на обществеността, КФН и регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Дружеството представя на Комисията за финансов надзор и на "Българска фондова борса - София" АД тримесечни и годишни отчети със законоустановеното съдържание, както и уведомления относно обстоятелствата, представляващи вътрешна информация;</li> <li>- Дружеството изпраща на Комисията за финансов надзор, "Българска фондова борса - София" АД и "Централен депозитар" АД всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на Дружеството заедно с писмените материали по дневния ред на това Общо събрание. След провеждане на събранието, Дружеството предоставя на Комисията за финансов надзор и на "Българска фондова борса - София" АД протоколите от проведеното Общо събрание, като всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола и да получи</li> </ul> </li> </ul>	<p>СД</p> <p>СД, ДВИ</p>

	<p>копие от него от Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” при КФН;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Разкриване на информация и за редица други законоустановени обстоятелства при тяхното настъпване.</li> <li>- Изработване на информационно-представителна страница на дружеството в Интернет с изчерпателна и разбираема информация за дейността на дружеството;</li> <li>- Поддържане и обновяване на информацията на Интернет страницата на дружеството;</li> <li>- Утвърждаване на вътрешни правила за контрол и счетоводна политика за изготвянето на годишните и междинните финансови отчети в съответствие с международно признатите счетоводни стандарти;</li> </ul> <p>Офисът на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ в гр. София е отворен за акционерите и за техните въпроси през всеки работен ден от седмицата. Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация по телефона, по пощата и по електронен път за състоянието на Дружеството, за неговата дейност и за разпределяния дивидент.</p>	<p>СД, ДВИ</p> <p>ДВИ</p> <p>ДВИ</p> <p>Счетово ден екип</p>
<p>Ефективно взаимодействие със заинтересовани лица</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Идентифициране на заинтересованите лица (лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да му повлияят) и поддържане не ефективна връзка с тях;</li> <li>- Изработване на правила за взаимодействие със заинтересуваните лица в съответствие със законите разпоредби и поддържане на баланс между техните интереси и тези на дружеството;</li> <li>- Всяка сделка между “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, от една страна, и “заинтересовано лице” по смисъла на чл. 114б, ал. 5 от ЗППЦК, пряко или чрез свързани лица, от друга страна, трябва да бъде одобрена от акционерите в общото събрание на Дружеството, ако стойността на сделката е 2% или повече от активите по баланса на Дружеството. Имащият личен интерес в такава сделка, признат от закона за “заинтересовано лице”, няма право да гласува на общото събрание по този въпрос. Ако стойността на сделката е под 2% от активите по баланса на “Ексклузив Пропърти” тя трябва да бъде одобрена от неговия Съвет на директорите.</li> </ul>	<p>СД</p>
<p>Одит</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Управителният орган на дружеството писмено мотивира пред ОСА предложението си за избор на одитор, като се ръководи от изискванията за висок професионализъм, репутация и компетентност;</li> <li>- Финансовата информация се изготвя, одитира и разкрива съгласно най-добрите стандарти за счетоводна отчетност, разкриване на финансова и друга информация и одит.</li> </ul>	<p>СД</p>

	<p>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 "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се одитират по Международните отчетни финансови стандарти.</p>	
<p>Осъществяване на ефективно мениджърско управление от страна на СД</p>	<p>Съветът на директорите:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- действа обосновано и добросъвестно, с грижата на добър търговец и в интерес на Дружеството и на акционерите;</li> <li>- осигурява спазване на действащото българско законодателство, Устава на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ и на Договорите с обслужващите дружества, както и на Договорите с останалите партньори на Дружеството;</li> <li>- разглежда и ръководи корпоративната стратегия, основните планове за действие, политиката по отношение на риска, годишния бюджет и бизнес плановете; контролира основните разходи на Дружеството, включително разходите по управление на Дружеството. Банката-депозитар на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ също оказва допълнителен текущ контрол върху дейността и разходването на средствата на Дружеството;</li> <li>- следи за ефективността на режима на корпоративно управление, при който работи и извършва нужните промени;</li> <li>- контролира процеса на разкриване на информация и комуникация;</li> <li>- изготвя Правилник за работата си, в съответствие с нормативните и дружествени документи;</li> <li>- следи за промени в действащите нормативни актове, регулиращи дейността и управлението на дружеството;</li> <li>- осъществява стратегическите цели и планове, оповестени в проспекта и бюджета на дружеството, в съответствие с неговата мисия и визия;</li> <li>- поддържа висок професионализъм и лоялност, с оглед повишаване доверието на акционерите, потенциалните инвеститори и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на дружеството;</li> <li>- 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 СД притежават необходимата професионална квалификация и опит за осъществяване на своята дейност в Дружеството;</li> <li>- Членовете на Съвета на директорите отделят достатъчно време за задълженията си. За изпълнението им те имат достъп до точна, релевантна и своевременна информация.</li> <li>- Членовете на Съвета на директорите се отчитат за дейността си пред акционерите на редовните годишни общи събрания.</li> <li>- конкретните управленски решения се вземат на заседанията на Съвета на директорите. За гладкото протичане на дейността на дружеството допринася</li> </ul>	<p>СД</p>



честотата на заседанията на Съвета на директорите, на които по правило присъстват всички техни членове.

- води се книга с протоколите от заседанията на Съвета на директорите в офиса на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

Избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Възнаграждение.

- Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание. Съгласно Устава на Дружеството за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите се изисква мнозинство от 9/10 от представените на събранието акции с право на глас.

- Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,2 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

- Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление, определени в чл. 60 от Устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Недопускане на конфликт на интереси

Съгласно регламентираното в Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат:

– да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи.

- всяка сделка между “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, от една страна, и член на Съвета на директорите, като “заинтересовано лице” по смисъла на чл. 114б, ал. 5 от ЗППЦК, пряко или чрез свързани лица, от друга страна, трябва да бъде одобрена от акционерите в общото събрание на Дружеството, ако стойността на сделката е 2% или повече от активите по баланса на Дружеството.

Съвета на директорите изготвя и представя пред ОС на

	акционерите мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделката. Имащият личен интерес в такава сделка, признат от закона за “заинтересовано лице”, няма право да гласува на общото събрание по този въпрос. Ако стойността на сделката е под 2% от активите по баланса на “Ексклузив Пропърти” тя трябва да бъде одобрена от Съвета на директорите.	
--	--	--

В съответствие със законовите разпоредби, Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление се предоставя на разположение на обществеността заедно с годишния финансов отчет за дейността за всяка финансова година. Управителният орган на дружеството следва да изготвя оценка и да се отчита пред ОСА за ефективността на програмата за корпоративно управление и степента на изпълнение на поставените цели и задачи, и също така да следи за тенденциите в теорията и практиката в областта на корпоративното управление.