



ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ

СТАНДАРТИ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

СОФИЯ, ЯНУАРИ 2009

СЪ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. УВОД.....	3
II. ЦЕЛИ НА ПРОГРАМАТА.....	3
III. ПРИНЦИПИ НА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	4
IV. ПРИЛАГАНЕ НА ПРИНЦИПИТЕ НА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	4
V. ПРЕДСТАВЯНЕ ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ.....	4
VI. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА НА ДРЕБНИТЕ АКЦИОНЕРИ ПО ЗППЗК И ТЪРГОВСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ЗАЛЕГНАЛИ В УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	5
VII. ПРЕДСТАВЯНЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО– СИСТЕМА НА УРАВЛЕНИЕ.ПРЕДСТАВЯНЕ НА УЧАСТИЯТА НА ОТДЕЛНИТЕ ДИРЕКТОРИ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ В ДРУГИ УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ	5
VIII. ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ И РАЗПРОСТРАНЯВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ	8
IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПЛАНА ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ОДИТИ	11
X. ПЛАН ЗА ИЗДАВАНЕ НА ОПЦИИ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИ В ПОЛЗА НА ДИРЕКТОРИ И ВИСШИ СЛУЖИТЕЛИ НА КОМПАНИЯТА	11

I. УВОД

Програмата за добро корпоративно управление на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е разработена на базата на международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), приети на 18.12.2002 г. от ДКЦК, сега Комисия за финансов надзор (КФН).

Програмата отразява политиката, към която ще се придържа Съвета на директорите на Дружеството (СД) за гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

Възприемането на принципите на добро корпоративно управление е от съществено значение за цялостния процес на управление, тъй като ще допринесе мениджърите и СД да развият надеждна и сигурна стратегия, която да гарантира, че политиката на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е резултат от обективни и закономерни процеси, свързани с усъвършенстване на фирменото управление.

Разработената Програма за добро корпоративно управление определя правата и задълженията между отделните участници в Дружеството - Съвета на директорите,

мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения. Тя ще допринесе не само за реализиране на правата на всички акционери на дружеството, но също ще осигури корпоративна среда, в която да е налице ефективно използване на наличните ресурси, в съчетание с прилагане на адекватни системи за контрол.

II. ЦЕЛИ НА ПРОГРАМАТА

Основните цели на програмата за добро корпоративно управление са:

- 1. Въвеждане и прилагане на принципите на добро корпоративно управление в Дружеството;**
- 2. Стимулиране успешното реализиране на краткосрочните и дългосрочни цели на Дружеството;**
- 3. Поддържане на ефективни и честни взаимоотношения между акционерите, Съвета на Директорите и мениджмънта на Дружеството;**
- 4. Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и всички лица, заинтересувани от управлението на Дружеството и неговото развитие;**
- 5. Популяризиране и зачитане на високи етични принципи и доближаване до световните стандарти за добро корпоративно управление.**

III. ПРИНЦИПИ НА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Основните принципи, залегнали в рамката на корпоративното управление на Дружеството са:

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

IV. ПРИЛАГАНЕ НА ПРИНЦИПИТЕ НА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Принципът за защита правата на акционерите – имуществени и организационни е основополагащ. Дружеството се задължава да осигурява защита на правата на всеки един от своите акционери по повод трансфера на акции, получаване на навременна информация, глас в Общото събрание на акционерите, участие при избора на ръководство и разпределянето на

печалбата. Защитата на акционерите се допълва и от осигуряването на равно третиране на акционерите, включително малцинствени и чуждестранни.

Рамката на добро корпоративно управление на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ включва и създаването на система на корпоративно управление, която да съдейства за сътрудничество между Дружеството и заинтересуваните лица. От съществена важност за доброто корпоративно управление е и правилното прилагане и изпълнение на формулираните в ЗППЦК изисквания за разкриване на информация и указанията на КФН.

V. ПРЕДСТАВЯНЕ 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 право на глас в Общото събрание на акционерите;
- избор на членове на управляващия орган;
- участие в разпределението на печалбата на Дружеството.

VI. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА НА ДРЕБНИТЕ АКЦИОНЕРИ ПО ЗППЦК И ТЪРГОВСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ЗАЛЕГНАЛИ В УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Принципът за защита на миноритарните дялове и за равнопоставеност на всички акционери е застъпен в ЗППЦК от самото му приемане.

Съгласно чл. 29 от Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ при увеличаване на капитала на Дружеството, с изключение при неговото задължително първоначално увеличаване по чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличаването. Това право не може да бъде отнето или ограничено по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 27 от Устава – лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

При първоначално увеличаване на капитала акционерите нямат предимства при придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 ЗППЦК и чл. 194 ТЗ не се прилагат.

VII. ПРЕДСТАВЯНЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО – СИСТЕМА НА УПРАВЛЕНИЕ. ПРЕДСТАВЯНЕ НА УЧАСТИЯТА НА ОТДЕЛНИТЕ ДИРЕКТОРИ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ В ДРУГИ УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има едностепенна система на управление.

Органите на Дружеството са **Общо събрание на акционерите** и **Съвет на директорите**.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Членовете на Съвета на директорите не могат да представят акционер.

Членовете на Съвета на директорите, както и акционерите с привилегировани акции без право на глас вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери по чл. 36 ал 1 от Устава.

Общото събрание:

- 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 гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд «Резервен» и заизплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членове на Съвета на директорите.

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуването и прекратяването на Дружеството, както и изборът на лица за ликвидатори на дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Съветът на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ се състои от три физически лица, едно от които е независим член на Съвета по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Съветът на директорите на Дружеството:

- подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- докладва за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
- прави предложение пред Общото събрание на дружеството за разпределяне на печалбата;
- образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т.2 и 3 от Устава;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката депозитар, инвестиционни посредници, управляващи дружества, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
- контролира изпълнението на договорите по чл.48 ал.1, т.11 от Устава и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;
- застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;

- определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
- взема решения относно инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 13 от Устава;
- назначава на трудов договор директор за връзки с инвеститорите съгласно чл. 116г ЗППЦК;
- приема правила за работата си;
- взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон с предвиденото за това единодушие;
- взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.
- разглежда отчетите на обслужващото дружество на редовни заседания, по реда на постъпването им.
- В срок до 5 (пет) години от получаването на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 200 000 000 (двеста милиона) лева. Условието на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Маню Тодоров Моравенов - Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен директор;
- Ивайло Александров Панов - член на Съвета на директорите на Дружеството;
- Светослав Петров Солтариев – член на Съвета на директорите на Дружеството.

VIII. ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ И РАЗПРОСТРАНЯВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.

Разкриването на информация за дружеството по всички въпроси, включително за финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството е основен принцип на доброто корпоративно управление.

В съответствие с основния принцип, залегнал в рамката на корпоративното управление за разкриване и прозрачност на информацията, Дружеството:

- Представя в КФН и на регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по тяхното прилагане.
- Публикува съобщение за представянето на отчетите в КФН и за местонахождението, начина и времето за запознаване с тях в поне един централен всекидневник в 7-дневен срок от представянето им.
- Разкрива текущо информацията, която може да засегне пряко или непряко цената на ценните му книжа, търгувани на регулирания пазар, при условията, реда и сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.
- Разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд «Резервен» и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Съгласно чл.63 от Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ провереният от регистриран одитор и приет от Общото събрание годишен финансов отчет на Дружеството се представя в търговския регистър, като съобщение за това се обнародва в "Държавен вестник". Отчетът се публикува и предоставя на оправомощените органи и организации съгласно изисквания на закона.

Основен фактор за осъществяване на максимално ефективна връзка между дружеството и публиката (акционери, потенциални инвеститори, медии, пазари, регулативни органи, анализатори и др.), както и за публичността на информацията е дейността на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Директорът за връзки с инвеститорите се назначава по трудов договор, съгласно трудовото законодателство. Той не може да бъде член на управителните органи на дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите трябва да има висше образование и необходимата квалификация в областта на икономиката, правото, счетоводството и управлението, за да е в състояние да изпълнява задълженията си.

Той трябва :

- Да изпълнява задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано счита, че е в интерес на всички акционери на дружеството и като ползва само информация, за която обосновано счита, че е достоверна и пълна;
- Да проявява лоялност към Дружеството като предпочита интереса на Дружеството пред своя собствен интерес; избягва преки или косвени конфликти между своите и интересите на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – своевременно и пълно ги разкрива писмено пред съответния орган и не участва, както и не оказва влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи; не разкрива информация за Дружеството, подлежаща на оповестяване, до нейното публичното разпространение

В съответствие със своите правомощия директорът за връзки с инвеститорите, паралелно с управителните органи, осъществява доброто корпоративно управление на Дружеството като по-конкретно:

- Осъществява ефективна връзка между управителния орган на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, предоставяйки им 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 "Централен 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 Дружеството 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.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ чрез директора за връзки с инвеститорите ще уведомява КФН и “БФБ-София” АД за промените в Устава, промените в Съвета на

директорите, а така също в случай на откриване на производство по несъстоятелност, преобразуване на дружеството, за събитията, които могат да засегнат пряко или непряко цената на издадените от Дружеството ценни книжа, както и други обстоятелства.

От 01.09.2005 г. на трудов договор на длъжност Директор за връзки с инвеститорите е назначена Снежана Йотинска.

Координатите за връзка са: гр. София, бул. ”Черни връх” № 51 Б,
телефон: +359 (2) 8 199 121, факс: +359 (2) 962 13 22, e-mail: s.yotinska@fpp.bg

IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПЛАН ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ОДИТИ

”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към настоящия момент въз основа на сключен договор е избрало за одитор ЕТ „БИСИКОМ - 61” – представлявано от Бойко Костов – регистриран одитор № 0170.

В плана за осъществяване на одити на Дружеството е предвидено веднъж годишно да бъде извършвана заверка на Годишния финансов отчет.

X. ПЛАН ЗА ИЗДАВАНЕ НА ОПЦИИ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИ В ПОЛЗА НА ДИРЕКТОРИ И ВИСШИ СЛУЖИТЕЛИ НА КОМПАНИЯТА.

Към 31.12.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ” няма план за издаване на опции за закупуване на акции в полза на директори и висши служители на компанията.

Изготвил :

Снежана Йотинска
Директор за връзки с инвеститорите

Одобрил:

М. Моравенов
Председател на СД и Изпълнителен директор на
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

