

ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ

Цел на настоящата програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е гарантиране ефективно спазване на законите и съответните подзаконови нормативни актове и постигане на по-добри резултати в дейността на Съвета на директорите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ. Тя е изготвена в съответствие с приетите от Комисията по финансов надзор международно признати стандарти за корпоративно управление.

Корпоративно управление включва съвкупност от взаимоотношения между управителните органи на дружеството, акционерите и другите заинтересувани страни. То предоставя рамката, в която се поставят целите на дружеството, определят се средствата за постигането на тези цели и се следят резултатите. Корпоративното управление трябва да печели доверие и да е лесно разбираемо отвъд границите на съответната страна. Доброто корпоративно управление трябва да стимулира управителните органи да преследват цели, които са в интерес на дружеството и акционерите, както и да улеснява ефикасния надзор.

В Законната рамка, която регламентира дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се включват: Търговски закон, Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Закон за дружествата със специална инвестиционна цел, Закон за счетоводството и Закон за независимия финансов одит.

Програмата си поставя следните основни цели – защита на правата на акционерите, равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, създаване на механизъм, осигуряващ своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството и ефикасен контрол върху дейността на управителните органи и тяхната отчетност пред дружеството и акционерите.

„Булленд Инвестмънтс“ АД е инвестиционно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. То инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти. Дейността му се осъществява при спазване на специфичните изисквания на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и съответните подзаконови нормативни актове. Регулативен орган е Комисията по финансов надзор. За да може да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ получи лиценз от Комисията по финансов надзор на 25.01.2006 г. Банка – депозитар на дружеството е „Булбанк“ АД.

I. Права и равнопоставено третиране на акционерите

Основната цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

Основните права на акционерите включват:

1. Сигурни методи за регистрация на собствеността

Всички емитирани от дружеството акции се търгуват на „Неофициален пазар” на Българска фондова борса – София АД. Учредителите на дружеството както и новите акционери 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 и правата по акциите се удостоверяват с документ за регистрация (депозитарна разписка), издаден(а) на името на техния собственик от “Централен депозитар” АД, чрез съответния инвестиционен посредник.

2. Предаване или прехвърляне на акции

Акциите на „Булленд Инвестмънтс” 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 подметка 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

От съществена важност е акционерите на дружеството и инвеститорите да получават своевременно пълна информация относно дейността на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ. Публикациите в X3News и процедурите на Българска фондова борса АД дават възможност за уведомяване на акционерите и инвеститорите за текущата дейност и предстоящите събития. Пълна информация се публикува в X3News и на интернет страницата на дружеството. В сайта на дружеството акционерите имат възможност не само да се запознаят с всички документи, но и да следят за осъществените инвестиции в земеделска земя и градски имоти, като информацията се актуализира своевременно.

В рамките на работното време в офиса на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ акционерите и инвеститорите могат да се запознаят с учредителните актове, Проспектът за публично предлагане на акции и всички счетоводни отчети. 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.

Съгласно чл. 30, ал. 1 от Устава на „Булленд Инвестмънтс” 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 Търговския регистър, като от обнародването ѝ до откриването на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни.

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.

Поканата за свикване на общо събрание заедно с писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите най-малко 30 дни преди провеждането на събранието, както и да бъдат качени на сайта на дружеството. При поискване те се предоставят на всеки акционер безплатно. Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за осигуряване на необходимото количество, за да може всеки акционер, проявил интерес към писмените материали да получи свой комплект.

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.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпросите на акционерите, задавани на Общото събрание. Всеки акционер има правото да получи безплатно протокола от общото събрание на акционерите.

„Булленд Инвестмънтс“ 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 3 – месечен срок от провеждането му.

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 „Булленд Инвестмънтс“ 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.

Структура на капитала

В Проспекта за публично предлагане на акции и във всеки тримесечен и годишен отчет дружеството оповестява имената и съответния дял на акционерите, които

притежават над 5% от капитала на дружеството, както и лицата, които пряко или чрез свързани лица притежават над 50 % от капитала. В проспекта също така се обявяват и сделките със свързани лица, ако такива са били осъществявани. При получаване на уведомление по чл. 145 от ЗППЦК дружеството уведомява обществеността за настъпилата промяна в структурата на собствеността на акциите му

Членовете на Съвета на директорите както и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 % от гласовете в общото събрание на акционерите декларират 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; за известните им настоящи или бъдещи сделки, за които се счита, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица.

Видове акции и правата по тях

Съгласно чл. 11 и чл. 13 от Устава на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, дружеството издава само поименни безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев. Съгласно чл. 20 от Устава, след задължителното увеличение на капитала, дружеството може да издава и привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Привилегированите акции могат да бъдат без право на глас. Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас. Привилегированите акции без право на глас се включват в номиналната стойност на капитала. Не се допуска повече от 1/2 от акции да бъдат без право на глас.

Правата, които дава емисия привилегировани акции на дружеството, включително размерът на гарантирания или допълнителния дивидент, както и условията и редът за упражняване на привилегированите права, се определят с решението за увеличаване на капитала чрез издаване на привилегировани акции, в съответствие със закона и устава.

Всяка една обикновена акция дава право:

- на един глас в Общото събрание на акционерите на дружеството
- право на дивидент, съразмерен с номиналната ѝ стойност;
- право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност.

II. Разкриване на информация и прозрачност

Директорът за връзки с акционерите съвместно със Съвета на директорите е длъжен да осигури своевременно и точно разкриване на информация 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. *Разкриване на регулирана информация пред КФН:*

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е длъжен да се регистрира в електронния регистър на КФН – Е-регистър. След първоначалната регистрация, обхващаща основна информация за дружеството, то подава към Комисията по финансов надзор пълният обем на регулираната информация и вътрешна информация, която то е длъжно да предоставя, в електронен вид, подписано с електронен подпис. Регулираната информация съдържа: тримесечни и годишни счетоводни отчети на дружеството;

уведомления за обстоятелства, подлежащи на вписване; покани за свикване на общи събрания, материалите и решенията по тях.

2. *Разкриване на регулирана и вътрешна информация пред обществеността*

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е длъжен да разкрива регулираната и вътрешната информация на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно и по начин, който не ги дискриминира. Дружеството е сключило договор за използване на информационната платформа ХЗ-News, чрез която може да се осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки на Европейския съюз.

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. Подробна информация се публикува и на интернет страницата на дружеството.

3. *Одитиране на годишен отчет*

Одита на годишния отчет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се извършва от независим одитор, избран на общо събрание на акционерите в изпълнение на закона за независимия финансов одит и международните счетоводни стандарти.

III. Отговорности на управителните органи

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се управлява от тричленен Съвет на директорите. За членове на Съвета на директорите не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда, освен ако са реабилитирани. Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Членове на Съвета на директорите, за които след датата на избирането им възникнат обстоятелства в противоречие с гореописаните, трябва незабавно да информират Съвета на директорите. При избор на членове на Съвета на директорите, всеки от избраните членове предоставя декларации по ЗППЦК и ЗДСИЦ. Всички членове на Съвета на директорите трябва да отговарят на изискванията за образование и професионална компетентност. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец, отделяйки необходимото време за изпълнение на дейността си.

Съвета на директорите се отчита за дейността си пред общото събрание на акционерите на дружеството. Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, както и гаранцията за управлението им се определя на общо събрание на акционерите.

Настоящите правила за прилагане на международно признатите стандарти за корпоративно управление са приети на заседание на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ на 24.02.2006 г.