

**„ЦКБ Риъл Истейт Фонд”АДСИЦ**

---

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

## СЪДЪРЖАНИЕ

I. Общи насоки на програмата за добро корпоративно управление

II. Цели на програмата за добро корпоративно управление

III. Принципи на добро корпоративно управление и тяхното прилагане

1. Защита на правата на акционерите

2. Равнопоставено третиране на всички акционери

3. Зачитане на правата на заинтересованите лица

4. Осигуряване на своевременно и точно разкриване на информация свързана с дейността на Дружеството

5. Отговорности на управителните органи

IV. Информация за одиторите на дружеството и план за осъществяване на одита.

V. Корпоративен календар за 2007 година на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ

VI. Оценка на програмата за добро корпоративно управление

## **I. Общи насоки на програмата за добро корпоративно управление.**

Програмата за добро корпоративно управление на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е разработена на базата на международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие и приети от Комисията за Финансов Надзор и при съблюдаване на разпоредбите на Устава на дружеството и приложимата нормативната уредба

Настоящата програма отразява политиката, към която ще се придържа Съвета на директорите (СД) на дружеството за гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба, а също така ще осигури корпоративна среда, в която да е налице ефективно използване на наличните ресурси, в съчетание с прилагане на адекватни системи за контрол.

Корпоративното управление включва съвкупност от взаимоотношения между управителните органи на дружеството, акционерите и другите заинтересувани страни. Доброто корпоративно управление е от ключово значение за подобряване на икономическата ефективност и е широко признато първостепенното му значение за установяване на привлекателен инвестиционен климат. То представя рамката, в която се поставят целите на дружеството, определят се средствата за постигането на тези цели и се следят резултатите. 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 "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е резултат от обективни и закономерни процеси, свързани с усъвършенстване на фирменото управление.

Всяко актуализиране, допълнение или друго изменение на Програмата ще бъде подчинено на необходимостта от подобряване на механизма на корпоративно управление и респективно съобразено със спецификите на основната сфера на дейност на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ, на акционерната структура, както и на отраслите, в които осъществява дейността си.

Настоящата Програма ще бъде представена на Комисията за финансов надзор и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на дружеството – „БФБ - София” АД. Програмата ще бъде предоставена на разположение на всички акционери, инвеститори и заинтересовани лица на хартиен носител на адреса на управление на дружеството: гр. София, ул. „Ст. Караджа” №2.

## **II. Цели на програмата за доброто корпоративно управление**

. Основните цели на настоящата програма са:

- Въвеждане и ефективно прилагане на принципите на добро корпоративно управление в Дружеството;
- Стимулиране на успешното реализиране на дългосрочните и краткосрочните цели на Дружеството;

- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансово разпределение на риска;
- Поддържане на ефективни и честни взаимоотношения между акционерите, СД и мениджмънта на Дружеството;
- Създаване на механизъм, осигуряващ своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с Дружеството

### **III. Принципи на добро корпоративно управление и тяхното прилагане**

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

- Защита на правата на акционерите;
- Равнопоставено третиране на всички акционери;
- Зачитане правата на заинтересованите лица по закон;
- Осигуряване на своевременно и точно разкриване на информация свързана с дейността на Дружеството;
- Отговорности на управителните органи;

#### 1. Защита на правата на акционерите

Основните права на акционерите могат да бъдат разделени в две основни групи:

##### **А) Имуществени права:**

##### **1. право на дивидент**

*По своята същност правото на дивидент е правото на всеки акционер да получи част от чистата печалба на дружеството, реализирана при осъществяване на дейността през предходната финансова година, която част да съответства на участието му в капитала на акционерното дружество. За да се реализира правото на дивидент е необходимо да са налице няколко предпоставки : 1) да е изтекла финансовата година 2) да е реализиран положителен финансов резултат 3) да е приет годишния финансов отчет от Общото събрание 4) да е взето решение от Общото събрание за разпределението на дивидент.*

*Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на провеждане на общото събрание, на което е взето решение да се разпределя дивидент.*

*В случай, че общото събрание вземе решение за разпределяне на дивидент, дружеството **незабавно** уведомява Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар, на който се търгуват акциите на дружеството относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане. Те от своя страна дават публичност на тази информация, като заедно с това регулирания пазар оповестява и последната дата за сключване на сделки с акциите на дружеството, в резултат на които приобретателя на акциите има право да получи дивидент от тях.*

*Правото на дивидент се погасява с пет годишна давност.*

##### **2. право на ликвидационен дял**

За разлика от правото на дивидент, правото на ликвидационен дял предполага вече прекратено дружество и наличието на достатъчно чисто имущество, останало след удовлетворяване на кредиторите. Размерът на ликвидационния дял също е съразмерен на номиналната стойност на акцията. Право на ликвидационен дял имат лицата, които са акционери в дружеството, към момента на неговото прекратяване.

**3. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването.** Общата уредба на това право се съдържа в чл. 194 от ТЗ. Специалният режим относно публичните дружества се съдържа в чл. 112 и сл. от ЗППЦК и съдържа доста съществени отклонения от общите правила.

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Тези права представляват безналични ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала на публично дружество. Срецу всяка съществуваща акция се издава едно право, като стойността на правото не е задължително да бъде равна на номиналната или емисионната стойност на една акция. Издаването и разпореждането с права има сила след вписване в Централен депозитар – чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК.

## **Б) Неимуществени права :**

### **1) право на глас в Общото събрание на акционерите**

Общото събрание на акционерите е важен орган в структурата на акционерното дружество, тъй като именно чрез упражняването на глас при вземането на решения относно дейността на дружеството се реализира възможността акционерите да участват ефективно в ръководството на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ.

Общото събрание на акционерите може да бъде редовно или извънредно.

Редовно общото събрание се свиква поне веднъж годишно в седалището на дружеството и включва акционерите с право на глас. Всяка акция дава право на един глас. Всеки акционер има право на толкова гласа в ОС, колкото е броят на притежаваните от него акции.

Акционерите имат право да получат пълна и своевременна информация относно свикването и провеждането на Общото събрание. За целта, поканата за свикването на ОС се публикува в Държавен вестник и в един централен ежедневник най-малко 30 дни преди датата на събранието, като в нея се указва мястото, датата, часа и дневния ред на събранието и се разясняват формалностите, които трябва да бъдат изпълнени, за да се участва в събранието и да се упражни правото на глас. Всеки акционер, пожелал да се запознае с писмените материали за дневния ред, може да направи това в седалището на дружеството. Същите се предоставят от директора за връзки с инвеститорите и при необходимост се разясняват от него.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява лично или чрез представител от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на провеждането му. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно, в което е указано как да гласува по всеки отделен въпрос от дневния ред.

Акционери, притежаващи повече от три месеца акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат свикване на Общо събрание на акционерите или при свикано вече такова – да искат включване на допълнителни въпроси в дневния ред.

**2) право да участва в управлението на дружеството**

Това е лично и неотменимо право на всеки акционер, независимо от броя на гласовете, които притежава. Той има право да бъде уведомен за провеждането на общото събрание и да взема участие в него като поставя въпроси, дава мнения и гласува по направени вече предложения

**3) право да контролира управлението на дружеството** – това право се изразява в следните възможности, дадени на всички акционери :

- да избират пряко членовете на Съвета на директорите, да определя тяхното възнаграждение и да ги освобождава от длъжност
- да искат свикване на ОС, което да протече при определен от тях дневен ред (може да се упражни от акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5% от гласовете)
- да задават въпроси от различно естество към СД на ОС, без значение дали са свързани с дневния ред и да искат да им бъде отговорено точно и изчерпателно
- да предявяват иски срещу длъжници на дружеството, в случай на бездействие на СД или срещу самите членове на СД за вреди, причинени от тяхно действие или бездействие (също може да се упражни от акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5% от гласовете)
- да искат проверка на цялата счетоводна документация на дружеството чрез назначен от съда контролор
- да искат да бъдат прогласени за нищожни сделките, сключени от СД в нарушение на разпоредбата на чл.114, ЗППЦ;

**4) право да избира и да бъде избран за член на Съвета на директорите**

По своята същност това право е неизменно свързано с упражняването на правото на глас в общото събрание на акционерите и с правото на участие в управлението.

**5) право на информация**

Правото на информация е лично, неимуществено право на акционера, което се изразява във възможността му да бъде уведомен своевременно относно регулярното или инцидентното настъпване на различни корпоративни събития, свързани с дейността на дружеството.

Правото да се иска назначаване на експерт-счетоводители от съда, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите е лично и неотменимо право на всеки акционер на дружеството. Упражняването на това право принадлежи на всеки отделен акционер, както и на Съвета на директорите в случай, че общото събрание не е

*избрало експерт-счетоводители до изтичане на календарната година и не зависи от упражняване правото на глас.*

***Правото на отмяна решенията на общото събрание на дружеството** е регламентирано в чл. 74 от ТЗ. Всеки акционер може да предяви иск срещу дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава.*

***Правото на защита на членството** е регламентирано в чл. 71 от ТЗ и то дава възможност на всеки акционер на дружеството, без ограничения във времето, да предяви иск пред окръжния съд по седалището на дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на дружеството.*

## 2. Равнопоставено третиране на всички акционери

Организацията на дейността на СД и на заседанията на ОС на акционерите позволяват еднакво третиране на всички акционери, независимо от броя на притежаваните от тях акции. Защитата на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ се осигурява и посредством правата, които притежаваните от тях обикновени, поименни акции им дават по силата на Устава на Дружеството и Търговския закон. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. 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. Чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и задълженията на Дружеството съгласно баланса му. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Правото да получат дивидент имат лицата вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на ОС, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

*С оглед повишаване на доверието на акционерите в управлението на дружеството и гарантиране на равноправното им третиране, Съветът на директорите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ предприема активни действия и в следните насоки:*

- **осигуряване на сигурни методи за регистрация на собствеността спрямо всички акционери на дружеството**- след приключване на първото задължително увеличение на капитала, всички акции на дружеството се регистрират за търговия на БФБ-София. Учредителите, както и новите акционери имат възможност да продават или прехвърлят акциите си, 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 регистрацията (депозитарна разписка);

- **свободно прехвърляне на акции при спазване на ясни процедури**- съгласно чл.20 на Устава на Дружеството, акциите се прехвърлят свободно, при спазване на процедурите за извършване и регистриране на сделки с безналични ценни книжа, регламентирани в правилника на БФБ и Централен депозитар. Уставът и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите;
- **редовно и своевременно предоставяне на информация свързана с финансовото състояние и дейността на дружеството** - на разположение на всички акционери са предоставени Резюме и пълен проспект за публично предлагане на акции на дружеството. Всички финансови отчети и друга информация се предоставя в законоустановените срокове съгласно изискванията на БФБ и КФН, включително и на адреса на управление на дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите отговаря на поставени въпроси от акционерите и разяснява информация по подходящ начин;
- **предприемане на активни действия за участието на всички акционери в Общото събрание, съгласно изискванията на ЗППЦК и Тъговския закон**- дружеството ще свиква ОС на акционерите поне веднъж годишно, а при необходимост от приемане на важни решения за дружеството и извънредни такива. ОС включва всички акционери, които участват лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Свикването на ОС се извършва чрез покана, обнародвана в „Държавен вестник”, като от обнародването ѝ до датата на провеждане трябва да има най-малко 30 дни, също така се публикува и в един централен ежедневник и се изпраща до КФН, Централен депозитар и регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието. Акционерите притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат включване на допълнителни въпроси в дневния ред по реда и условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл.223а от ТЗ акционерите представят на КФН най-късно на следващия работен ден след определянето на съда за включване на други въпроси в дневния ред на ОС материалите по чл.223а, ал.4 от ТЗ. Писмените материали, свързани с дневния ред на ОС трябва да се предоставят на разположение на акционерите най-късно до датата на обнародването на поканата за свикване на ОС. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно. При провеждане на ОС, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

### 3. Зачитане правата на заинтересованите лица

Дружеството има връзки с много лица, които в някакъв момент могат да имат интерес към целите и дейностите на компанията и да бъдат в състояние да им влияят. Така свързаните с

компанията лица се наричат „заинтересовани лица”. Възприето е, че защитата правата на заинтересованите лица и установяването на отношения, съдействащи за формиране на изгода на компанията, често има връзка с резултатите от дейността на компанията и по този начин е част от грижата за изгодите на акционерите.

#### 4. Осигуряване на своевременно и точно разкриване на информация свързана с дейността на Дружеството

Прозрачността и своевременното разкриване на информация са основни практики на корпоративното управление. Без достъп до редовна, навременна, надеждна информация инвеститорите няма да могат да вземат обосновани решения. Разкриването на информация и прозрачността дават възможност на акционерите да оценят как се управлява дружеството. Разкриваната информация може да бъде обособена в следните групи:

- **Периодично разкриване на информация**
  - в срок до 90 дни от завършване на финансовата година Дружеството се задължава да представя годишен, одитиран, финансов отчет
  - в срок от 30 дни от края на всяко тримесечие да представя тримесечен финансов отчет и друга информация по Наредба № 2 на КФН, отговарящи по форма и съдържание на изискванията на ЗППКЦ и актовете по прилагането му
  - информация за свикване на ОС на акционерите
  
- **Инцидентно разкриване на информация**
  - промени в устава
  - промени в управителните и контролните органи
  - откриване на производство по несъстоятелност
  - преобразуване на дружество
  - всички изменения в търговската дейност, които засягат или могат да засегнат пряко или непряко цената на издадените от Дружеството ценни книжа, както и друга вътрешна информация
  
- **Разкриване на информация чрез публикации в средствата за масово осведомяване.**

Дружеството информира акционерите си чрез публикации в централен ежедневник и Държавен вестник за свикване на общи събрания, предадени годишни и тримесечни счетоводни отчети, за предстоящи увеличения на капитала и др.

Важна роля при своевременното и точно разкриване на информация има и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството. Той представлява опосредстващо звено между Съвета на директорите на дружеството, акционерите и бъдещи инвеститори. Директорът за връзки с инвеститорите се назначава по трудов договор съгласно трудовото законодателство. Той не може да бъде член на управителния орган 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; да избягва преки или косвени конфликти между

своите и интересите на Дружеството, а ако такива възникнат- своевременно и пълно ги разкрива писмено пред съответния орган и не участва, както и не оказва влияние върху останалите членове на съвета при вземане на решения в тези случаи; не разкрива информация за Дружеството, подлежаща на оповестяване, до нейното публично разпространение

В съответствие със своите правомощия директорът за връзки с инвеститорите осъществява доброто корпоративно управление на Дружеството като:

- осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на компанията;
- да води и съхранява верни и пълни протоколи от заседания на СД на дружеството;
- следи за получаване на уведомления по чл.145 от ЗППЦК и постъпилите за заседанията на ОС пълномощни;
- отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до КФН,БФБ АД и Централен депозитар АД;
- отчита се за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание;
- насърчава добрите взаимоотношения между дружеството, неговите акционери и потенциалните инвеститори, финансовите журналисти, анализатори на капиталовия пазар и заинтересовани лица;

#### 5. Отговорности на управителните органи

Основните отговорности на управителните органи са да осигуряват стратегическото ръководство на дружеството, да назначават и контролират изпълнителното ръководство, както и да се отчетат на акционерите

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Общото събрание взема решения по следните въпроси:

- 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 гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Съветът на директорите се състои от три до девет

физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Минимум една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството. Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и устава;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;

8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон. Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН. В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове. В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ.

#### **IV. Информация за одиторите на дружеството и плана за осъществяване на одита**

С решение взето на Редовно годишно общото събрание на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ проведено на 17 юли 2006г., за специализирано одиторско предприятие на дружеството за 2006г. бе избрано „Грант Торнтън” ООД, гр.София. „Грант Торнтън” ООД е специализирано одиторско предприятие по смисъла на Закона за независимия финансов одит и е вписано под номер 032 в специалния регистър към Института на дипломираните експерт-счетоводители. Дружеството има необходимия опит в прилагането на Международните одиторски стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност, Национални счетоводни стандарти, German-GAAP, US-GAAP и др.

Одитът на финансови отчети се изготвя в съответствие със специфична рамка за финансова отчетност, а също така и с приложимото в България законодателство. Регистрираните одитори, осъществяващи финансов одит на отчетите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ отговарят на следните критерии за независимост:

- 1.1. да не са служители на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ;
- 1.2. да не са акционери, които притежават пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на дружеството;
- 1.3. да не са свързани с „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ лица;

- 1.4. да не са лица, които са в трайни търговски отношения с „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ
- 1.5. да не са членове на управителен или контролен орган, прокуристи или служители на търговско дружество или друго юридическо лице, което е акционер, притежаващ пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ;
- 1.6. да не са членове на управителен или контролен орган, прокуристи или служители на търговско дружество или друго юридическо лице, което е свързано с „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ лице;
- 1.7. да не са членове на управителен или контролен орган, прокуристи или служители на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в трайни търговски отношения с „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ;
- 1.8. да не са свързани лица с друг член на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ
- 1.9. да нямат финансов интерес от дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, изразяващ се в притежаване на акции или други ценни книги, емитирани от дружеството;
- 1.10. да не участват в осъществяването на основната дейност на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ под никаква форма;
- 1.11. да не участват в управлението на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ;
- 1.12. да не се намират в съпругески отношения или в отношения на родство по права линия без ограничения и по съребрена линия – до втора степен включително с ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ;
- 1.13. да не са страна по съдебен спор с „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ;

**Свързани лица са:**

- 1.14. лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
- 1.15. лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
- 1.16. лицата, които съвместно контролират трето лице;

**Контрол е налице, когато едно лице:**

- 1.17. 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
- 1.18. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- 1.19. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическото лице;

С оглед осигуряване на ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, дружеството се задължава:

1. да сключва договор за извършване на одит на отчетите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, съгласно чл.9, ал.1 от ЗНФО, в който да се регламентират конкретни задължения на дружеството;
2. да изисква предоставянето на гаранции от страна на регистрирания одитор/одиторско предприятие, че не попада под ограниченията за извършване на независим финансов одит, съгласно чл.28 от ЗНФО;

3. да изисква извършването на независимия финансов одит в обхвата, регламентиран от закона чрез проверка на:
  - спазването принципите на счетоводството;
  - последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика;
  - методологическата обосновааност на текущото отчитане за всеобхватно и достоверно отразяване на активите, пасивите и дейността на дружеството, ограничена до постигане целите на одита;
  - ефективността на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
  - процеса на счетоводното приключване;
  - достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената във финансовия отчет информация;
  - съответствие между информацията във финансовия отчет, в отчета за управлението и всяка друга информация, която управлението предоставя заедно с одитирания отчет.
4. да изисква финансовият одит да се извършва при спазване на всички законово регламентираните задължения от страна на регистрирания одитор/одиторско предприятие и в частност:
  - спазване на принципите: независимост, професионална компетентност, конфиденциалност, почтеност и обективност;
  - изпълняване на поетото одиторско задължение, освен ако не са налице обективни обстоятелства, които го възпрепятстват;
  - информиране на ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за съществени нарушения на законите и други нормативни актове, на негови учредителни и други вътрешни актове, норми и процедури, както и за всяка друга информация, доколкото са му станали известни в хода на изпълнение на независимия одит;
  - предупреждаване на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ в областта на своите компетенции за действия или пропуски, които може да му навредят, доколкото са му станали известни в хода на изпълнение на независимия одит;
  - разясняване на СД на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ значението на дадена информация, получена при изпълнението на одиторското задължение;
  - представяне на документи, доказващи изпълнението на одиторското задължение изразеното мнение;
  - спазване на Международните одиторски стандарти и Професионално-етичния кодекс, приет от Института на дипломираните експерт-счетоводители;
5. да предоставя на регистрирания одитор/одиторското предприятие изготвения от Съвета на директорите на дружеството годишен финансов отчет, готов за издаване на одиторски доклад, отчета за управление и всяка друга информация, която Съвета на директорите представя към одитирания отчет, подписано утвърдително/представително писмо от Съвета на директорите съгласно Международните одиторски стандарти в срок, който дава възможност отчетът да бъде одитиран най-късно до 15-ти март на следващата календарна година;
6. да предоставя своевременно на регистрирания одитор/одиторско предприятие цялата информация, поискана от него, която е необходима за проверката и заверката на отчета, включително всички писмени справки, подписани от съответните лица;

7. при необходимост, да осигурява на регистрирания одитор/одиторско предприятие съдружници и експерти – служители на дружеството или лица, които въз основа на изрични договорни отношения осъществяват текущото финансово-счетоводното обслужване на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, които да оказват съдействие в хода на извършване на проверката;
8. да осигурява всички други необходими условия за извършване на проверката и заверката от страна на регистрирания одитор/одиторско предприятие, включително и възможността да наблюдава провеждането на инвентаризацията на активите и пасивите на дружеството;

В плана за осъществяване на одита на Дружеството е предвидено веднъж годишно да се извършва заверка на Годишния финансов отчет.

## **V. Корпоративен календар за 2007 година на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ**

До 30.01.2007г.	Представяне в КФН и БФБ на Междинен отчет за IV-то тримесечие на 2006 г.
До 02.02.2007г.	Публикуване на съобщение в един централен ежедневник за представянето на Междинния отчет за IV-то тримесечие на 2006г.
До 28.02.2007г.	Изготвяне на Годишния финансов отчет и приложението към него за предаване на регистрирания одитор за проверка
До 02.03.2007г.	Провеждане на заседание на СД за приемане на Годишния финансов отчет и приложението към него
До 29.03.2007г.	Да бъде одитиран годишния счетоводен отчет за 2006г. и доклада по чл.245 от ТЗ
До 30.03.2007г.	Предаване в КФН и БФБ на Годишния финансов отчет за 2006г. и приложението към него и по чл.41, ал.1 от Наредба № 2
До 06.04.2007г.	Публикуване на съобщение в един централен ежедневник за представянето на Годишния финансов отчет за 2006г. и приложението към него
До 30.04.2007г.	Представяне в КФН и БФБ на Междинен отчет за I-во тримесечие на 2007г.
До 07.05.2007г.	Публикуване на съобщение в един централен ежедневник за представянето на Междинния отчет за I-во тримесечие на 2007г
До 14.05.2007г.	Поканата и материалите за Общото събрание да бъдат изпратени в КФН, БФБ и Централен депозитар
До 30.05.2007г.	Поканата за Общото събрание на акционерите да бъде обнародвана в ДВ и публикувана в един централен ежедневник
До 29.06.2007г.	Провеждане на Общо събрание на акционерите
До 06.07.2007г.	Представяне на протокола от ОС на акционерите на КФН и БФБ

До 30.07.2007г.	Представяне в КФН и БФБ на Междинен отчет за I I -ро тримесечие на 2007г
До 06.08.2007г.	Публикуване на съобщение в един централен ежедневник за представянето на Междинния отчет за I I -ро тримесечие на 2007г
До 30.10.2007г.	Представяне в КФН и БФБ на Междинен отчет за I I I -то тримесечие на 2007г
До 06.11.2007г.	Публикуване на съобщение в един централен ежедневник за представянето на Междинния отчет за I I I -то тримесечие на 2007г

## V. Оценка на програмата за добро корпоративно управление

- 1.Изготвяне на оценка от страна на Съвета на директорите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ за ефективността на програмата
- 2.Вземане мерки относно проучване мнението на акционерите на дружеството за ефективността на програмата.
- 3.Ежегодно разкриване на информация пред акционерите относно резултатите от оценката, както и на предложените мерки, които дружеството ще предприеме за решаване на проблемите, свързани с програмата
4. Следене на тенденциите в теорията и практиката в областта на корпоративното управление, за да се гарантира, че дружеството е в течение по тези въпроси

Настоящата програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление са приети на заседание на Съвета на директорите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ на 29.03. 2007г.

1. Велислава Балтова- Председател на СД

.....  
2. Вихрен Славчев- Изпълнителен директор

.....  
3. Нина Нейчева- Член на СД

.....