

ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УРПАВЛЕНИЕ
“СИТИ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

„Сити Пропъртис” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено и вписано в търговския регистър, през месец април 2007 г., с капитал 500 000 лева, разпределен в 500 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции.

Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел през м. декември 2007 г. Съгласно Устава на „Сити Пропъртис” АДСИЦ предметът му на дейност е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажба.

Дружеството има сключен договор с банка - депозитар съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) – „Райфайзенбанк (България) ЕАД, и договори с две обслужващи дружества – „Топ Про” ЕООД и „ТМФ Сървисиз” ООД.

Съдебната регистрация на дружеството стана с решение на Софийски градски съд от 02.04.2007 г. На 05.12.2007 г. с решение № 1582-ДСИЦ Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на акции на „Сити Пропъртис” АДСИЦ и вписа дружеството като емитент в своя регистър.

„Сити Пропъртис” АДСИЦ се управлява по едностепенна система от Съвет на директорите в следния състав:

- Председател на Съвета на директорите – “Трансстрой – Бургас” АД, вписано в търговския регистър на Бургаски окръжен съд по ф.д. N:3249/1994 г., със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. “Успенска” N8, представлявано съгласно чл. 234, ал.1, т.2 от Търговския закон от Изабела Василева Джалъзова.

- Янко Петров Пашов – независим член на Съвета на директорите, съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК и заместник – председател на Съвета на директорите.

- Соня Георгиева Петрова – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството

- Олга Петрова Дякова – независим член на Съвета на директорите

Капиталът на „Сити Пропъртис” АДСИЦ е внесен изцяло в парични средства и след проведеното учредително събрание и първото задължително увеличение на капитала, съгласно изискванията на чл. 13 от ЗДСИЦ, посредством публично предлагане на акции е в размер на 650 000 лева.

Съгласно Устава на Дружеството Съветът на директорите е оправомощен да извършва увеличения на капитала до пет години от датата на съдебната регистрация на Дружеството в размер до 100 000 000 лева.

Наименование на емитента	“Сити Пропъртис” АДСИЦ
Банка - депозитар	“Райфайзенбанк (България) ЕАД
Обслужващи дружества	“ТМФ Сървисиз” ООД “Топ Про” ЕООД
Размер на учредителния капитал	500 000 (петстотин хиляди) лева
Брой акции, с които е учредено дружеството	500 000 (петстотин хиляди) акции
Размер на капитала към 31.12.2010 г.	650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева
Вид на акциите	Безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми
Номинална стойност на акция	1 (един) лев
Дата на учредяване	02.04.2007 г.
Срок	Дружеството е учредено като безсрочно.
Номер и дата на разрешението от КФН	№: 1582 – ДСИЦ/05.12.2007 г.
Номер и партида на вписване в търговския регистър	“Сити Пропъртис” АДСИЦ е вписано в регистъра на СГС по фирмено дело №:4973/2007
Код по БУЛСТАТ	175264350
Телефон	02/870-82-69

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящата програма е разработена в съответствие с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК);

2. Програмата приета на заседание на Съвета на директорите от м. март 2008 г. Същата ще бъде актуализирана при промяна на членовете на СД или на обстоятелствата, свързани с функционирането на дружеството.

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

II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ПРИЕТАТА ПРОГРАМА

1. Да осигури на акционерите запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска, както и да им бъде предоставена възможност да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;

2. Да защити правата на акционерите си и да обезпечи равнопоставеното третиране, както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери. Към момента на изготвяне на настоящата програма капиталът на „Сити Пропъртис” АДСИЦ е разпределен между 3 юридически лица. Очакванията са броят на акционерите да нараства с увеличаване размера на капитала на дружеството. Поради тази причина защитата на правата на бъдещите миноритарни акционери е от особено значение;

3. Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството;

4. Да обезпечи признаването на правата на лицата, заинтересовани от управлението на Дружеството и да действа за повишаване на доверието им в управлението.

III. НАЧИНИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ОСНОВНИТЕ ЦЕЛИ

1. Инвестиционната стратегия на „Сити Пропъртис” АДСИЦ се основава на стремежа към нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;

- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;

- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба;

- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

Инвестиционната политика на „Сити Пропъртис” АДСИЦ съгласно разпоредбите на Устава му и регистрационния му документ предвижда секюритизация на следните видове имоти:

Инвестиционни ограничения на „Сити Пропъртис” АДСИЦ

Жилищни имоти	до 50% от активите
Земеделски земи	до 60% от активите
Парцели	до 50% от активите

Офиси	до 80% от активите
Търговски имоти	до 30% от активите
Индустриални имоти	до 10% от активите

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира временно свободните си средства по всички позволени от закона начини, които към настоящия момент включват:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;

- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10% от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. Последното ще бъде направено, ако и когато Съветът на директорите на Дружеството прецени, че подобна инвестиция е в най-добър интерес на неговите акционери.

2. Защитата на акционерите на „Сити Пропъртис” АДСИЦ се осигурява посредством правата, които притежаваните от тях обикновени, поименни акции им дават по силата на Устава на Дружеството, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Търговския закон:

- Право на един глас в Общото събрание на акционерите – като правото може да бъде упражнено лично или чрез упълномощаване на трето лице;

- Право на дивидент при разпределяне на печалбата, съразмерно на притежаваните акции;

- 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;

- Право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;

- Право на информация;

- Право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството;

- Право да предявява иски – лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Сити Пропъртис” АДСИЦ, при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят иски пред съда.

Всички тези права осигуряват равнопоставеното третиране на всички акционери на Дружеството – миноритарни и мажоритарни.

В изпълнение на чл. 116 г ЗППЗК, Съветът на директорите назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите. Негово задължение е да следи за спазване на правата на всички акционери, за разясняването на техните права и за информирането им по всички въпроси относно дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, които не представляват вътрешна информация. Директорът за връзки с инвеститорите ще изготвя отчет за своята дейност на ясен и достъпен език, който представя на акционерите на годишното общо събрание на дружеството.

3. Във връзка с изискването за разкриване на информация от дружество със специална инвестиционна цел „Сити Пропъртис“ АДСИЦ има следните основни групи задължения:

3.1. Задължение за разкриване на информация директно на акционерите и инвеститорите в дружеството – акционерите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ имат право да получават следната информация:

- Предварително да се запознаят с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободно да ги получават при поискване;

- Да се запознаят със съдържанието на протокола от проведено Общо събрание и да получат копие от протокола от Общото събрание, както от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН, така и да се запознаят със съдържанието му от интернет – страницата на дружеството;

- Да задават въпроси относно икономическото и финансово състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;

- Предстои създаването на интернет – страница на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, на която ще бъде предоставена информация за инвеститорите, включително Проспекта за публично предлагане на ценни книжа, финансовите отчети и Устава на Дружеството. Същите документи са на разположение за инвеститорите и в офиса на Дружеството.

3.2. Задължение за разкриване на информация в Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София:

- Дружеството представя в КФН и БФБ-София тримесечни и годишни отчети с нормативно установеното съдържание;

- „Сити Пропъртис“ АДСИЦ има задължение да разкрива информация и за множество други, определени от закона и подзаконовите актове обстоятелства при тяхното настъпване, като промени в състава на Съвета на директорите, промяна на регистрирания одитор, информация за нови инвестиции и др. Директорът за връзки с инвеститорите, който е длъжен своевременно да осигури разкриването на информацията за дейността на Дружеството, ще поддържа актуална справка за всички дължими уведомления от Дружеството и сроковете, в които следва да бъдат представени на компетентните органи;

- Предстои сключване на договор /в изпълнение на изискванията на чл. 100т, ал. 3 ЗППЦК/ с информационна агенция или медия, която да осигури разкриването на регулирана информация на обществеността.

4. Прозрачността на управлението на „Сити Пропъртис” АДСИЦ, както и контролът върху управлението по отношение на Съвета на директорите на Дружеството от страна на неговите акционери, се гарантира от следните обстоятелства, определени в Устава на дружеството и от закона:

- Годишният финансов отчет на „Сити Пропъртис” АДСИЦ подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, издадени от Комитета по международни счетоводни стандарти;

- Директорът за връзки с инвеститорите съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите с мотиви за взетите решения по точките от дневния ред;

- Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на Дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите, както и отчет за управление, който е част от Годишния финансов отчет, подлежащ на внасяне в Комисията за финансов надзор;

- Членовете на Съвета на директорите отговарят на изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко една трета от тях да са независими лица;

- Членовете на СД притежават нужната квалификация и опит за осъществяване на своята дейност в Дружеството;

- Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на СД, определя възнагражденията им и гаранциите за управлението им, одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството;

При изпълнението на тази програма членовете на Съвета на директорите гарантират, че действията им във връзка с корпоративното и оперативното управление на „Сити Пропъртис” АДСИЦ ще бъдат напълно обосновани, добросъвестни и ще са в интерес на Дружеството и на неговите акционери.