

ПРОГРАМА

ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

“ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ

“Експат Бета” АДСИЦ е учредено през м. февруари и вписано в търговския регистър през м. март 2008 г., с капитал 3 000 000 лева, разпределен в 3 000 000 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. 2008 г. Съгласно Устава на “Експат Бета” 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, и 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) – „Първа инвестиционна банка” АД, и договор с „Експат Капитал” АД като обслужващо дружество.

На2008 г. с решение №.....-ДСИЦ Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на акции на „Експат Бета” АДСИЦ и вписа дружеството като емитент в своя регистър.

“Експат Бета” АДСИЦ се управлява по едностепенна система от Съвет на директорите в следния състав:

- **Моника Любомирова Йосифова** - Председател на Съвета на директорите
- **Андрей Людмилов Брешков** - Заместник-председател на Съвета на директорите
- **Ростислав Любомиров Банчев** - изпълнителен член (Изпълнителен директор)

Предстои първо увеличение на капитала на Дружеството с 2 000 000 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 200 000 000 лева.

НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	“ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ
БАНКА-ДЕПОЗИТАР	ПИБ АД

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	„ЕКСПАТ КАПИТАЛ” АД
РАЗМЕР НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ КАПИТАЛ	3 000 000 (ТРИ МИЛИОНА) ЛЕВА
БРОЙ АКЦИИ, С КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е УЧРЕДЕНО	3 000 000 (ТРИ МИЛИОНА) АКЦИИ
ВИД НА АКЦИИТЕ	БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИЯ	1 (ЕДИН) ЛЕВ
ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ	04.02.2008 г.
СРОК	ДРУЖЕСТВОТО Е УЧРЕДЕНО БЕЗ СРОК.
НОМЕР И ДАТА НА РАЗРЕШЕНИЕТО ОТ КФН	№.....-ДСИЦ/.....2008 г.
ЕИК	200059488
ТЕЛЕФОН	02/980 18 81; 02/980 85 14
ФАКС	02/980 74 72
ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС	ROSTISLAV.BANCHEV@EXPAT.BG

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 на “Експат Бета” АДСИЦ от 28 март 2008 г.
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;
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 “Експат Бета” 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:

- увеличаване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- 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 посредством тяхната последваща продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Съгласно своя Устав, Дружеството може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земи и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

1. имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес- и офисгради, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
3. имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
4. имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
5. селскостопанска земя;
6. земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

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 “Експат Бета” 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 “Експат Бета” АДСИЦ, при бездействие

на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят искове пред съда.

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

В изпълнение на чл. 116 г ЗППЦК, Съветът на директорите назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който следи за спазване на правата на всички акционери, за разясняването на техните права и за информирането им по всички въпроси относно дейността на “Експат Бета” АДСИЦ, които не представляват вътрешна 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.

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

3.1. Задължение за разкриване на информация директно на акционерите и инвеститорите в дружеството – акционерите на “Експат Бета” 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;
- 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;
- Интернет – страницата на “Експат Бета” АДСИЦ съдържа и друга информация за инвеститорите, включително Проспекта за публично предлагане на ценни книжа 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;
- “Експат Бета” АДСИЦ 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, поддържа актуална справка за всички дължими уведомления от Дружеството и сроковете, в които следва да бъдат представени на компетентните органи;

4. Прозрачността на управлението на “Експат Бета” 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 “Експат Бета” 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, 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 “Експат Бета” АДСИЦ ще бъдат напълно обосновани, добросъвестни и ще са в интерес на Дружеството и на неговите акционери.