

# **ПРОГРАМА**

**за прилагане на международно  
признатите стандарти  
за добро корпоративно управление**

**на ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД**



*08 февруари 2023 г.*

## **I. Общи положения**

Програмата на Варна риълтис ЕАД за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление урежда политиката, която провежда Съветът на директорите, за да създаде възможност на акционерите и други заинтересувани лица да упражняват по-пълно своите права, да вземат по-активно участие в обсъждането на важни за дружеството въпроси, които се отразяват върху доходността на тяхната инвестиция. Програмата има дългосрочен характер и при необходимост се актуализира периодично.

Прилагането на стандартите гарантира, че дейността на дружеството е резултат на обективни и закономерни процеси, свързани с усъвършенстване на фирменото управление и прилагане на такива методи на корпоративно управление, които се отразяват позитивно върху пазарното представяне на дружеството.

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано по реда на Търговския закон по фирмено дело № 11506 / 2002 г. на Софийски градски съд и ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“Ген.Паренсов” №3 ет.2.

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2021 година облигационен заем и подадено заявление по чл. 20, ал. 1 от Част III Правила за допускане до търговия, Съветът на директорите на БФБ АД на основание чл. 33, ал. 8 от същите, допусна до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100021216, издадена от Варна риълтис ЕАД-Варна. На емисията е присвоен борсов код VRSA. Датата на въвеждане за търговия е 05.07.2022 г. След като емисията бе регистрирана за публично търгуване, Дружеството е задължено да изготвя междинните и годишните си финансови отчети на база на МСС.

## **II. Основни принципи и цели**

Програмата е разработена в съответствие с действащата в България нормативна уредба на корпоративните отношения и съгласно принципите за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, утвърдени от Комисията за финансов надзор.

Основната дейност на Дружеството е: търговска дейност, сделки с недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, управление, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; рекламна дейност чрез отдаване под наем рекламно-информационни съоръжения – външна реклама; хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, трънспортна дейност, сделки с интелектуална собственост и други.

Целите, които си поставя Съвета на директорите на ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД с настоящата програма са:

- Да защити правата на акционерите и облигационерите.
- Да обезпечи равнопоставено отношение към всеки акционер, респ. облигационер.
- Да обезпечи признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.
- Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с Варна риълтис ЕАД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството.
- Да подпомогне стратегическото управление на Варна риълтис ЕАД, ефикасния контрол върху дейността на Съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица.

### **III. Приложение на програмата**

#### **1.1. Регистрация на облигационна емисия.**

Книгата на облигационерите на Варна риълтис ЕАД се води от Централен депозитар АД. По договор с Централен депозитар АД дружеството заплаща ежегодно такса за поддържане на своя регистър. За провеждане на общите събрания на облигационерите и преди всяко лихвено плащане по емисията облигации, дружеството получава от Централен депозитар АД на електронен и на хартиен носител актуален списък на своите облигационери.

#### **Данни за емисията**

Борсов код	VRSA
ISIN код на емисията	BG2100021216
Вид ценни книжа	Облигации (нефинансови)
Брой ценни книжа	10 000
Пазарна партида	1
Дата на въвеждане на търговия	05.07.2022
Пазар	Сегмент за облигации

#### **Параметри на емисията**

Дата на издаване	21.12.2021
Падеж	21.12.2029
Размер на емисията	10 000 000
Номинална стойност	1 000.00000
Валута	BGN
Купон и вид	6 м. EURIBOR + 3.50%, но не по-малко от 3.25%
Брой плащания (годишно)	2
Конвенция	ACT/365L

#### **1.2. Трансфер на акции.**

Акциите на Варна риълтис ЕАД не се търгуват свободно на Българска фондова борса – София АД.

#### **1.3. Участие на акционерите в Общото събрание.**

Общото събрание на акционерите се свиква поне веднъж годишно. Поканата за свикване на общото събрание на акционерите се публикува съгласно изискванията на Търговския закон. Уставът на дружеството предвижда и възможността да бъдат изпращани писмени покани до всеки акционер.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно, отговарящо на нормативните изисквания. В пълномощното акционерът трябва да посочи как упълномощеното лице да гласува по всеки отделен въпрос от дневния ред на събранието. С оглед запазване интересите на акционера уставът на дружеството не допуска преупълномощаване на трети лица.

Всеки акционер има право на толкова гласа в общото събрание, колкото е броят на неговите акции. Акционерите вземат решения относно изменение и допълнение на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството. Присъстващите на общото събрание акционери избират и освобождават членовете на Съвета на директорите, определят тяхното възнаграждение по реда на закона, определят гаранциите, които членовете му дават за своето управление и ги освобождава от отговорност – когато това е приложимо;



**за прилагане на международно признатите стандарти  
за добро корпоративно управление**

назначават и освобождават дипломирани експерт-счетоводители; одобряват годишния счетоводен отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители. С решение на общото събрание се разпределя печалбата на дружеството и се попълва фонд „Резервен“. Акционерите вземат решения за издаване на облигации, назначаване на ликвидатори при прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност. Преди осъществяване на сделки като сливания или продажба на значителна част от активите на дружеството ще бъде свиквано общо събрание на акционерите, на което тези въпроси се подлагат на гласуване.

Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството. За целта те представят своето искане пред Съвета на директорите и ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, компетентен съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

От друга страна акционерите при определени условия могат да включват въпроси в дневния ред на вече свикано общото събрание. Най-важното изискване на закона е акционерите да притежават повече от три месеца акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, предложенията за решения и писмените материали, свързани с тях. По искането за представянето им съдът се произнася с определение в деня на постъпването му или най-късно на следващия работен ден. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява пред съда с нотариално заверена декларация. Най-късно на следващия работен ден след определението на съда тези акционери са длъжни да представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали в офиса на Варна риълтис ЕАД.

### **2.1. Равнопоставено отношение към всеки акционер.**

Корпоративното управление на Варна риълтис ЕАД осигурява равно третиране на акционерите, включително на миноритарните и чуждестранните акционери.

Всички акции на Варна риълтис ЕАД са от един и същ клас. Дружеството няма издадени акции с особени права. Всички акционери имат еднакви права да гласуват. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Процедурите по провеждане на общото събрание на акционерите също осигуряват равно третиране на всички акционери.

Към датата на приемане на настоящата Програма за корпоративно управление, акционерният капитал на Варна риълтис ЕАД се притежава еднолично от „Холдинг Варна“ АД.

### **2.2. Забрана за търговия с вътрешна информация.**

Корпоративното управление на Варна риълтис ЕАД не допуска по никакъв начин търговия с вътрешна информация и сделки за лично облагодетелстване.

Членовете на Съвета на директорите са задължени да оповестят всеки материален интерес, който те или свързани с тях лица имат по отношение на сделки или дейности, касаещи дружеството.

Във Варна риълтис ЕАД се поддържа актуален списък на служителите на дружеството и всички лица, които работят за него по граждански договор и имат постоянен или инцидентен достъп до вътрешна информация. Те са запознати със законите им задължения във връзка с притежаваната от тях вътрешна информация и с предвидените наказателни, административни и дисциплинарни санкции при нарушаване на тези задължения.

### **3.1. Отчитане на правата, интересите и ролята на заинтересуваните лица.**

Варна риълтис ЕАД приема, че заинтересувани лица са всички лица, които имат интерес от икономическия просперитет и устойчивото развитие на дружеството.

за прилагане на международно признатите стандарти  
за добро корпоративно управление

Съветът на директорите насърчават сътрудничеството между компанията и заинтересуваните лица за повишаване на благосъстоянието на страните, за осигуряването на стабилно развитие на дружеството.

На заинтересуваните лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на решение.

### **3.2. Политика за сделки със заинтересувани и свързани лица**

Съветът на директорите на Варна риълтис ЕАД предварително проучва и одобрява осъществяването на сделки от дружеството, които могат да окажат съществено влияние върху финансовите позиции на дружеството.

Съветът на директорите обръщат специално внимание на сделките, в които един или повече от неговите членове имат собствен интерес или на свързани с тях лица.

Ако член на Съвета на директорите или свързано с него лице е заинтересувано от поставен на разглеждане въпрос, той уведомява писмено председателя на съвета и не участва във вземането на съответното решение. Членът на Съвета на директорите няма да се опитва да влияе по какъвто и да е начин на решението по тази сделка. Членовете на Съвета на директорите ще вземат решението при установяване на определени критерии за обективната справедливост на сделката, интереса на мениджърите в нея, евентуалната бъдеща полза за акционерите и ще обоснове степента на значимост на сделката за интересите и постигане на целите на дружеството. В решението се посочват съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, очаквана печалба, както и в чия полза се извършва сделката.

### **3.3. Информация за сделки**

Членовете на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД са длъжни да декларират пред дружеството информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол; за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са; за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

#### **4.1. Оповестяване и прозрачност.**

Корпоративното управление на Варна риълтис ЕАД осигурява навременно и точно оповестяване по всички съществени въпроси от дейността на дружеството. Оповестяването включва съществена информация за финансовите и оперативни резултати от дейността на дружеството, мажоритарната акционерна собственост и права за гласуване, членовете на Съвета на директорите, както и тяхното възнаграждение, съществените рискове, структурата на управление и политика.

Интернет страницата на Варна риълтис ЕАД [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg) съдържа разнообразна и полезна информация за акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Варна риълтис ЕАД периодично разкрива информация пред Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и обществеността, като представя годишни и тримесечни отчети.

Дружеството разкрива информация и за редица други нормативно установени обстоятелства при тяхното настъпване. Това е всяка информация, свързана с дейността на емитента, която не е публично оповестена, ако публичното ѝ оповестяване би могло да окаже значимо влияние върху цената на ценните книжа на емитента, по която те се търгуват на регулиран пазар, поради нейния ефект върху правата, задълженията, финансовото състояние или общо върху дейността на емитента. Задължението за уведомяване в този случай се изпълнява от дружеството до края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър – до края на



за прилагане на международно признатите стандарти  
за добро корпоративно управление

работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 работни дни от вписването.

#### 4.2. Счетоводни стандарти. Водене на документацията.

Годишният финансов отчет на дружеството подлежи на независим финансов одит от лицензиран експерт-счетоводител. По този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който се изготвя отчета. Независимият одитор се избира от всяко редовно годишно общо събрание на акционерите. Варна риълтис ЕАД изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти, което е още една гаранция за достоверното представяне на неговото финансово състояние. Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2021 година облигационен заем и във връзка с изискванията на чл. 34 ал.6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 година на база на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, който да бъде предоставен на Комисията за финансов надзор за целите на пласирането.

Във връзка с подадено заявление по чл. 20, ал. 1 от Част III Правила за допускане до търговия, Съветът на директорите на БФБ АД на основание чл. 33, ал. 8 от същите, допусна до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100021216, издадена от Варна риълтис ЕАД-Варна. Датата на въвеждане за търговия е 05.07.2022 г. След като емисията бе регистрирана за публично търгуване, Дружеството е задължено да изготвя междинните и годишните си финансови отчети на база на МСС.

Варна риълтис ЕАД има приети вътрешни правила за работа с документите. Протоколите от общите събрания на акционерите и от заседанията на Съвета на директорите са изготвени пълно и достоверно. Всяко решение на Съвета на директорите е съпроводено с мотивите за неговото вземане и с начина, по който е гласувал всеки от членовете на съвета. Изготвянето на протоколите и тяхното съхранение (минимум 5 години) е задължение на администрацията на дружеството. Главният счетоводител съхранява финансовите отчети и докладите на одиторите към тях.

#### 5.1. Отговорности на ръководните органи.

Съветът на директорите е управителен орган на Варна риълтис ЕАД. Той осъществява планирането и координацията на цялостната дейност на дружеството, очертана в неговия предмет, като извършва всички предвидени в закона и устава действия по организация, ръководство и контрол. Организацията на работата му, както и неговите задължения, отговорности и правомощия са регламентирани и конкретизирани с правилник за работата на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД. Съветът на директорите взема своите решения на заседания, които се провеждат най-малко веднъж на три месеца, съгласно нормативно установените изисквания относно реда за свикването и провеждането им.

Членовете на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД гарантират, че действията им във връзка с корпоративното и оперативното управление на дружеството ще бъдат напълно обосновани, добросъвестни, ще се извършват при пълна информираност, с грижата на добър търговец и ще са в интерес на дружеството и на акционерите.

Съветът на директорите на Варна риълтис ЕАД полага усилия решенията му да нямат различно отражение върху акционерите при съблюдаване разпоредбите на устава на дружеството и съответната нормативна база, осигурява спазването на приложимото право и отчита интересите на заинтересуваните лица.

С оглед ефикасното изпълнение на своите функции, членовете на Съвета на директорите следва да разполагат с точна, актуална и своевременна информация и да отделят достатъчно време за изпълнението на задълженията си.

#### 5.2. Контрол върху управлението.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството се избират, освобождават и отговарят пред Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите формира и одитния комитет на

за прилагане на международно признатите стандарти  
за добро корпоративно управление

Варна риълтис ЕАД. Общото събрание определя размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, както и размера на гаранцията за тяхното управление, когато е приложима такава. Членовете на Съвета на директорите притежават необходимата професионална квалификация и опит за осъществяването на своята дейност в дружеството. Членовете на Съвета на директорите имат петгодишен мандат и могат да бъдат преизбирани без ограничение.

Ежегодно Съвета на директорите изготвя отчет за управлението на дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите. Минималното съдържание на отчета за управлението е определено с наредба. Отчетът за управление, който включва в себе си и отчет за изпълнението и на настоящата Програма за добро корпоративно управление, е част от Годишния отчет на дружеството и се представя в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и обществеността.

### 5.3. Критерии за независимост на одиторите

Независимостта на одиторите, осъществяващи финансов одит на отчетите на Варна риълтис ЕАД се определя съгласно следните критерии:

1. Не работят по трудов договор или по служебно правоотношение освен в Института на дипломираните експерт-счетоводители, в специализирано одиторско предприятие или осъществяват научна и преподавателска дейност.

2. Не са обвързани пряко или косвено със или участват в сделки на дружеството, различни от сделката по независимия финансов одит, които нарушават независимостта им като одитори или водят до конфликт на интереси.

3. Не оказват счетоводни услуги по текущото счетоводно отчитане на дейността и по изготвянето на финансови отчети на дружеството, когато участват във взимането на управленски решения по тях, както и услуги, свързани с оценки на активи за целите на финансовия отчет на дружеството.

4. Не са свързани лица с Варна риълтис ЕАД, като:

- не участват в управлението и не са служители на Варна риълтис ЕАД;

- не са съпрузи, роднини по права линия или по съребрена – до трета степен включително;

не са роднини по сватовство – до втора степен включително на член на Съвета на директорите или на служител на дружеството;

- не притежават повече от 5 на сто от акциите на дружеството;

- отговарят на всички останали условия за свързаност на лица по смисъла на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

5. Не са страна по съдебен спор с Варна риълтис ЕАД.

Горните критерии се прилагат и за всички съдружници и служители в специализираното одиторско предприятие.