

**„НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

**КЪМ ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА 2022 г.**

**ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО**

**ПО чл.100н ал.(7), т.1 от ЗППЦК**

**НА „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ**

## **ПРОГРАМА**

**НА „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ**

**ЗА**

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

# „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

## ГЛАВА ПЪРВА ВЪВЕДЕНИЕ

Корпоративното управление включва политиките и практиките, към които се придържат управителните и контролните органи на „Наш Дом - България" АД - Холдинг, за да се гарантира възможността на акционерите да упражняват правата си като негови собственици.

По своята същност корпоративното управление представлява управление на акционерите посредством избраните от тях пряко и не пряко органи на управление и контрол, с цел да се гарантират доходите от инвестициите на акционерите.

Целта на програмата за корпоративно управление е да се подпомогнат усилията на управителните органи на „Наш Дом - България" АД - Холдинг да управляват ефективно дружеството и да бъдат спазени изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/. С удачното прилагане на тази програма ще се постигне по-ефективно използване на ресурсите на дружеството, ще се засили неговата конкурентна способност на пазара.

## ГЛАВА ВТОРА ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ПРОГРАМАТА

### 1. Принципи за добро корпоративно управление

- Изграждане на добри взаимоотношения между органите на управление и контрол на „Наш Дом - България" АД - Холдинг - от една страна и акционерите - от друга страна, с цел да се гарантират и защитят техните основни права:
  - Сигурност при регистрацията на собствеността;
  - Свободно прехвърляне на акциите;
  - Редовност и навременност на получаване на точна и актуални информация относно търговските и финансовите дейности на „Наш Дом - България" АД - Холдинг;
  - Участие при избора на органите на управление и контрол;
  - Участие в разпределението на печалбата.
- Управление на дружеството от акционерите:
  - Акционерите трябва да имат навременен и лесен достъп до информацията, свързана с процедурите за гласуване по време на Общото събрание на акционерите, както и да бъдат осведомявани своевременно и по надлежния законов ред, за дневния ред, датата, часа и мястото на провеждане на общите събрания на акционерите на дружеството;

## „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

- Акционерите трябва да имат достъп до информацията, свързана с финансовото състояние на дружеството;
- Акционерите трябва да имат право да включват допълнителни точки в дневния ред на Общото събрание, при спазване на императивните законови изисквания, както и да отправят питання по въпросите поставени за гласуване;
- Акционерите трябва да имат достъп до резултатите от гласуването на Общото събрание.

### • Гарантиране правата на миноритарните акционери:

- Да гласуват лично или чрез пълномощник;
- Да продават акциите си свободно, дори няколко дни преди Общото събрание на акционерите, съгласно законовите изисквания;
- Свободно да упражняват правото си на глас при избор на управителни и контролни органи на дружеството;
- Да предлагат на дружеството, в случаите когато законът го е допуснал да изкупи техните акции, ако не са съгласни с някое решение на управителните и контролните органи на управление на дружеството;
- Да се възползват от законовото си право на закупуване на нови емисии, когато е налице първично публично предлагане, за да се защитят от намаляване на дяловото си участие.

### • Комплексна роля на органите на управление и контрол:

- Органите на управление и контрол трябва да имат предприемаческа нагласа и да вземат решения, които водят до положително развитие на дружеството, като в същото време се упражнява ефективен контрол;
- Органите на управление и контрол трябва да са добре запознати с въпросите, засягащи дейността на дружеството;
- Органите на управление и контрол трябва да съсредоточават усилията си върху бизнеса и финансовите нужди на дружеството и в същото време да действат с отговорност по отношение на акционерите;
- Органите на управление и контрол трябва да работят за ефективното развитие на дружеството.

### • Лоялност на органите за управление и контрол:

- Да предпочитат интересите на дружеството пред своите собствени интереси;
- Да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството;
- Да запазват поверителността на непубличната информация за дружеството, дори след като вече не са членове на управителните органи.
-

## „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

- При сключването на сделки между член на управителен или контролен орган и дружеството да няма пряк и непряк конфликт на интереси.
- Разкриване на информация и прозрачност на сделките на дружеството.
  - **Грижа на добър търговец:**
- Членовете на органите на управление и контрол трябва да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец, по начин, по който считат, че е в интерес на всички акционери на дружеството;
- Изпълнителният директор служи първо на акционерите, включително миноритарните акционери;
- Изпълнителният директор на дружеството трябва да действа като истински професионалист и да използва своята практическа разсъдливост и обоснована преценка в дейността си;
- При събиране на информация и разглеждането на събитие, програма, сделка или друго корпоративно действие, изпълнителният директор трябва да прилага усилия и грижа, които съответстват на най-висок професионален стандарт;
- Изпълнителният директор трябва да участва във всички заседания на органите на управление и контрол;
- При продажбата на дружеството или други важни корпоративни сделки, решения се взимат не от изпълнителния директор, а от съответните органи на дружеството.
- **Членовете на органите на управление и контрол носят имуществена отговорност за щети, причинени на дружеството, на неговите акционери и на трети лица.**
- **Членовете на органите на управление и контрол носят лична наказателна отговорност за вреди в резултат на неупражняване на достатъчен контрол върху съответните отговорни лица.**

### ГЛАВА ТРЕТА

#### СТРУКТУРА НА ОРГАНИТЕ НА УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛ В „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

В „Наш Дом - България" АД - Холдинг е възприета и прогласена посредством неговия Устав, приет на ОСА от 30.06.2006 година - едностепенна система на управление. При едностепенната система на управление, целите на корпоративното управление, принципите и контрола са разпределени между членовете на Съвета на директорите.

## „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

В „Наш Дом - България" АД - Холдинг Съвета на директорите се състои от трима члена - физически лица и юридически лица. Съветът е избрал свой председател и заместник - председател.

Съветът на директорите представлява интересите на акционерите, ръководи управлението на дружеството и делегира на изпълнителния директор правото и отговорността на управлява ежедневната дейност на дружеството. Чрез своите редовни заседания Съветът на директорите съдейства за осигуряването на ефективно стратегическо планиране и управление на дружеството, като се грижи да бъдат спазени нормативните изисквания, които се отнасят за дейността му.

Членовете на съвета на директорите управляват „Наш Дом - България" АД -Холдинг, като се съобразяват със следните принципи:

- Създават и увеличават изгодата на акционерите;
- Управляват търговската репутация и рисковете за дружеството;
- Показват отговорност към акционерите;
- Вземат предвид състоянието на дружеството;
- Дават указания на изпълнителния директор.

Изисквания към професионалната квалификация на членовете на Съвета на директорите - за членове на съвета на директорите на практика се избират лица с висше образование и задълбочени познания в областта на корпоративното управление и икономиката. По този начин се гарантира, че са налице необходимите опит и познания, което води до вземане на ефективни решения от страна на Съвета на директорите.

Провеждане на заседания на Съвета на директорите:

- Заседанията на Съвета на директорите се провеждат най-малко един път в месеца;
- На заседанията задължително присъстват всички членове на съвета;
- Заседанията се провеждат по предварително изготвен дневен ред;
- Членовете на съвета на директорите получават пълния дневен ред на заседанието и писмени материали предварително;
- Съставят се протоколи от заседанията на съвета на директорите;
- В края на всяко тримесечие - в срок до 20 дни след края на съответното тримесечие Съветът на директорите приема тримесечните финансови отчети на дружеството, а в края на годината - в срок от 90 дни след изтичането на финансовата година и годишния финансов отчет;
- Съвета на директорите упражнява контрол над политиката на дружеството за разкриване на информация и над връзките на дружеството с инвеститорите.

## „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

### Права на Съвета на директорите:

- Общото събрание на акционерите е предоставило на Съвета на директорите на „Наш Дом - България" АД - Холдинг да сключва сделките по чл. 236, ал. (2) от Търговския Закон. За сключване на същите е необходимо единодушно решение на Съвета на директорите.
- Във всички случаи Съвета на директорите на дружеството не може да извършва сделки в нарушение на разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.
- Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации.
- Членовете на Съвета на директорите имат правата по чл.233, ал. (5) от ТЗ и носят задълженията по чл.234, ал.(3); чл. 236, ал. (2); чл.237, ал. (2) и (3); чл.238, ал. (4) и чл. 240б от ТЗ.

## ГЛАВА ЧЕТВЪРТА ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

### Права на акционерите:

Право на акционерите на дял от печалбата - решението за разпределяне на печалбата се взема от Общото събрание на акционерите. Печалбата може да бъде разпределена под формата на:

- а) дивиденди;
- б) реинвестиране или задържане на печалбата в дружеството, за да се използва в бъдеще за развитието на дружеството.

Право на акционерите да участват при вземането на решения, свързани с:

- Изменения и допълнения на Устава на дружеството;
- Увеличаване и намаляване на капитала на дружеството;
- Преобразуване и прекратяване на дружеството;
- Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите;
- Определяне на възнагражденията на членовете на управителните органи на дружеството;
- Назначаване и освобождаване на дипломирани експерт-счетоводители;
- Одобряване на годишния финансов отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител, вземане на решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд „Резервен" и за изплащане на дивидент;
- Решаване издаването на облигации;

## „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

- Назначаване на ликвидаторите при прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
- Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- Решаване на други въпроси, свързани с дейността на дружеството.

**Право на акционерите да продават акциите си - акционерите имат право да продават акциите си без да е необходимо съгласието на управителния орган или на друг акционер, но при спазване законовите изисквания.**

**Право на закупуване на нови акции - акционерите имат право да закупят акции от нови емисии, пропорционално на броя акции, които притежават към момента на новата емисия.**

**Право на ликвидационен дял - при ликвидация на дружеството, акционерите имат право да си поделят капитала му, след като дружеството е уредило задълженията си към своите кредитори.**

**Право на акционерите да получат парично заплащане за тяхната инвестиция в дружеството - при преобразуване на дружеството, ако даден акционер не е съгласен с решението за преобразуване, има право да предложи за изкупуване своите акции.**

**Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да се свиква и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.**

**Ако в едномесечен срок от искането по предходното изречение, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в 3 - месечен срок от заявяването на искането, окръжния съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява пред съда с нотариално заверена декларация.**

### **Защита на правата на акционерите**

**За да бъдат защитени интересите на акционерите и техните права, ЗППЦК е прогласил следните императивни разпоредби, които дружеството безусловно спазва:**

**„Чл. 114. (1) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) Лицата, които управляват и представляват публично дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание, не могат да извършват сделки, в резултат на които:**

## „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

1. дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица;

2. възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица - над стойността по т. 1, буква "б";

3. вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква "а", а когато длъжници на дружеството са заинтересувани лица - над 10 на сто от стойността по т. 1, буква "б".

(2) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) Сделките на публично дружество с участие на заинтересувани лица, извън посочените в ал. 1, подлежат на предварително одобрение от управителния орган.

(3) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) Стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество - стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството. В стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. Когато предмет на сделки по ал. 1 са ценни книжа, те се оценяват по текуща пазарна цена.

(4) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) Сделки, които поотделно са под праговете по ал. 1, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по ал. 1.

(5) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) Заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

1. са страна, нейн представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или



## „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

2. притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;

3. са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

(6) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) Получаването или предоставянето за ползване под каквато и да е форма на дълготрайни активи от страна на публично дружество трябва да бъде извършено при условията и по реда на договор за съвместно предприятие по раздел III, ако имуществото:

1. се предоставя на дружество, което притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, или контролира публичното дружество, или е свързано с него лице; и

2. служи за осъществяване на основната дейност на публичното дружество по смисъла на чл. 126б, ал. 2 или на съществена част от нея.

(7) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2002 г., изм. - ДВ, бр. 8 от 2003 г., в сила от 01.03.2003 г., изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) Ако условията по ал. 6, т. 1 и 2 възникнат след предоставяне на имуществото за ползване, публичното дружество и насрещната страна са длъжни незабавно да предприемат действия по сключване на договор за съвместно предприятие, включително в едномесечен срок да отправят искане до заместник-председателя по чл. 126в.

(8) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) Разпоредбата на ал. 1 не се прилага в случаите:

1. на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица;

2. (доп. - ДВ, бр. 86 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) на кредитиране от холдингово дружество и предоставяне на депозити от дъщерно дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната;

3. когато е налице договор за съвместно предприятие по раздел III.

(9) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) Обичайна търговска дейност по ал. 8, т. 1 е съвкупността от действия и сделки, извършвани от дружеството в рамките на предмета му на дейност и съобразно обичайната търговска практика, без сделките и действията, които произтичат от извънредни обстоятелства.

(10) (Нова - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) Сделките, извършени в нарушение на ал. 1 - 9, са нищожни.

(11) (Нова - ДВ, бр. 86 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) Когато се предоставят депозити по ал. 8, т. 2, холдинговото дружество е длъжно да уведоми в 7-дневен срок комисията."

ГЛАВА ПЕТА ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С  
ИНВЕСТИТОРИТЕ

Правен статут и квалификация на Директора за връзки с инвеститорите - съгласно ЗППЦК - чл. Чл. 116г. (Нов - ДВ, бр. 61 от 2002 г.) (1) „Управителният орган на публичното дружество е длъжен да назначи по трудов договор директор за връзки с инвеститорите."

Притежаващ следните качества, права и задължения:

„(2) Директорът за връзки с инвеститорите трябва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на управителен или контролен орган или прокурист на публичното дружество.

(3) Директорът за връзки с инвеститорите:

1. 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 дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;

3. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на управителния и надзорния орган на дружеството;

4. (изм. - ДВ, бр. 8 от 2003 г., в сила от 01.03.2003 г., изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;

5. води регистър за изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.

(4) Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание.

(5) Лицата, които управляват дружеството, са длъжни да съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на функциите по ал. 3.

(6) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат чл. 116а, ал. 1 и чл. 116б."

В съответствие със законовите разпоредби Директорът за връзки с инвеститорите не може да бъде член на управителните органи на дружеството. Директорът за връзки с

## „НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

инвеститорите трябва да дава приоритет на интересите на дружеството над своите собствени интереси, да пази търговските му тайни и да изпълнява задълженията си с грижата на добър стопанин.

### ГЛАВА ШЕСТА

#### РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРЕД ИНВЕСТИТОРИТЕ И ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

Дружеството е длъжно да разкрива пред Комисия за финансов надзор, Централен депозитар и българска фондова борса, в императивно установените срокове, информацията относно:

- Одитиран годишен финансов отчет;
- Тримесечен финансов отчет;
- Годишен консолидиран финансов отчет;
- Тримесечен консолидиран финансов отчет;
- Промени в Устава на дружеството;
- Промени в органите на управление на дружеството;
- Откриване на производство по несъстоятелност или процедура по ликвидация;
- Решение за преобразуване на дружеството или решение за откриване или закриване на клон;
- изменение в търговската дейност на дружеството, засягаща цената на издадените от емитента ценни книжа;
- обнародване на покана за свикване на Общо събрание на акционерите;
- разкриване на дялово участие;
- разширена покана за увеличаване на капитала на дружеството;
- решение за увеличаване на капитала на дружеството;
- решение на Общото събрание относно вида и размера на дивидента, условията и реда на неговото изплащане на акционерите.

„Наш Дом - България" АД - Холдинг представя пред „Комисия за финансов надзор", „Българска Фондова Борса" АД и „Централен депозитар" АД всичките си годишни и междинни финансови отчети и уведомления в законоустановените срокове, а именно:

- В срок до 90 дни от завършване на финансовата година съгласно чл. 100н, ал.1 от ЗППЦК, дружеството представя Годишен финансов отчет за състоянието и дейността;
- В срок от 120 дни от завършване на финансовата година съгласно чл.100н, ал.2. от ЗППЦК, дружеството представя Годишен финансов отчет на консолидирана основа за състоянието и дейността;

„НАШ ДОМ - БЪЛГАРИЯ" АД - ХОЛДИНГ

- В срок от 30 дни от края на всяко тримесечие съгласно чл. 100о, ал.1 от ЗПЩК, дружеството представя тримесечен финансов отчет за състоянието и дейността на неконсолидирана основа;
- В срок от 60 дни от края на всяко тримесечие съгласно чл. 100о, ал.2 от ЗПЩК, дружеството представя тримесечен финансов отчет за състоянието и дейността на неконсолидирана основа;

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

Андрей Иванов Тенев 

За „МЕЛТА-90" АД 

„Ико на БГ" ЕООД 