



---

FAIRPLAY  
PROPERTIES REIT

---

*Отчет „Спазвай или обяснявай”  
съгласно Национален кодекс за корпоративно управление*

**„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ  
2015 ГОДИНА**

*Март 2016 г., София*

През месец февруари 2012 г. беше актуализиран приетия през 2007 г. Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ). “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е подписало декларация, че приема НККУ и ще извършва дейността си в съответствие с препоръките му.

Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай”. В тази връзка Дружеството изготвя отчет „Спазвай или обяснявай” и Карта за самооценка за корпоративното управление, които са неразделна част от Годишния финансов отчет.

В настоящия отчет е представена информация за прилагане на препоръките на НККУ в корпоративното управление на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ през 2015 г.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

I. Глава първа.....	4
КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА.....	4
II. Глава втора.....	9
ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ.....	9
III. Глава трета.....	9
ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ.....	9
IV. Глава четвърта.....	12
РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.....	12
V. Глава пета.....	13
ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА.....	13

## I. Глава първа.

### КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (ФПП) има едностепенна система на управление. В тази връзка препоръките за двустепенната система за управление на НККУ не са приложими за ФПП и са изключени от този документ.

#### *Едностепенна система*

#### **Съвет на директорите**

##### **1. Функции и задължения**

1.1. Съветът на директорите управлява независимо и отговорно дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

*ФПП прилага тази практика.*

1.2. Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството.

*ФПП прилага тази практика.*

1.3. Съветът на директорите следва да установи политиката на дружеството в областта на риска и да контролира изграждането и функционирането на системите за вътрешен контрол и управление на рисковете.

*ФПП прилага тази практика. От март 2009 г. дружеството има избран Одитен комитет.*

1.4. Съветът на директорите осигурява спазването на законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството.

*ФПП прилага тази практика.*

1.5. Съветът на директорите е отговорен за създаването и надеждното функциониране на финансово-информационната система на дружеството.

*ФПП прилага тази практика.*

1.6. Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

*ФПП прилага тази практика.*

1.7. Съветът на директорите дефинира политиката на дружеството по отношение на разкриването на информация и връзки с инвеститорите; контролира и отговаря за своевременното предоставяне на акционерите на всяка информация, на която имат право, в съответствие с изискванията на закона и устройствените актове на дружеството.

*ФПП прилага тази практика.*

1.8. По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Препоръчително е Съветът на директорите да приеме и спазва Етичен кодекс.

*Към настоящия момент Дружеството няма приет Етичен кодекс.*

1.9. Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите.

*ФПП прилага тази практика.*

## **2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

2.1. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

*ФПП прилага тази практика.*

2.2. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

*ФПП прилага тази практика.*

## **3. Структура и компетентност**

3.1. Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в устройствените актове на дружеството.

*ФПП прилага тази практика.*

3.2. Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите трябва да е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството.

***ФПП прилага тази практика.***

3.3. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите. Препоръчително е председателят на Съвета на директорите да бъде независим директор.

***ФПП прилага тази практика с изключение на препоръката за председателя на СД. Това изключение се налага поради състава на СД на дружеството-трима души.***

3.4. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

***ФПП прилага тази практика.***

3.5. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им новите членове на Съвета на директорите следва да бъдат запознати с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството. Повишаването квалификацията на членовете на Съвета на директорите следва да се насърчава.

***ФПП прилага тази практика.***

3.6. Членовете на Съвета на директорите трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения. Препоръчително е устройствените актове на дружеството да определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

***ФПП прилага тази практика.***

3.7. Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите следва да осигури ефективна работа на дружеството и спазването на законовите изисквания.

***ФПП прилага тази практика.*****4. Възнаграждение**

4.1. Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която препоръчително се одобрява от ОСА. Размерът и структурата на възнагражденията се определят от Общото събрание на дружеството.

***ФПП прилага тази практика.***

4.2. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията следва да отчитат:

4.2.1. Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

4.2.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

4.2.3. Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

***ФПП прилага тази практика.***

4.3. Препоръчително е възнаграждението на изпълнителните членове на Съвета на директорите да се състои от основно възнаграждение и допълнителни стимули.

4.3.1. Допълнителните стимули следва да бъдат конкретно определени или определяеми и да бъдат обвързани с ясни и конкретни критерии и показатели по отношение на резултатите на дружеството и/или с постигането на предварително определени от Съвета на директорите цели.

4.3.2. Дружеството може да предостави като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

***ФПП прилага тази практика.***

4.4. Възнаграждението на независимите директори е само основно без допълнителни стимули и отразява участието им в заседания, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството.

***ФПП прилага тази практика.***

4.5. Общото събрание на акционерите на дружеството може да гласува на членовете на Съвета на директорите допълнителни възнаграждения под формата на тантиеми в зависимост от реализираните финансови резултати на дружеството.

4.6. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството.

4.6.1. Акционерите трябва да имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули.

***ФПП прилага тази практика. Информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се съдържа в Годишния доклад за дейността.***

## 5. Конфликт на интереси

5.1. Членовете на Съвета на директорите трябва да избягват и да не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

*ФПП прилага тази практика.*

5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси следва да бъдат регламентирани в устройствените актове на дружеството.

*ФПП прилага тази практика.*

5.3. Членовете на Съвета на директорите трябва незабавно да разкриват конфликти на интереси и да осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.

*ФПП прилага тази практика.*

5.4. Всеки конфликт на интереси в дружеството следва да се разкрива на Съвета на директорите.

*ФПП прилага тази практика.*

5.5. Потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

(а) член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;

(б) член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

## 6. Комитети

6.1. Препоръчително е работата на Съвета на директорите да се подпомага от комитети, като Съветът на директорите определя необходимостта от тяхното създаване съобразно спецификата на дружеството.

6.2. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите на дружеството да избере Одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството.

6.3. Комитетите би следвало да се създават въз основа на писмено определена структура, обхват и задачи, начин на функциониране и процедури на отчитане.

*ФПП прилага тази практика. От м. март 2009 г. дружеството има избран Одитен комитет.*



## II. Глава втора.

### ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

1. Корпоративните ръководства, подпомагани от комитета по одит, писмено мотивират пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм.

*ФПП прилага тази практика.*

2. Желателно е да се прилага ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор.

*ФПП прилага тази практика.*

3. Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление.

*ФПП прилага тази практика.*

4. Системата следва да гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

*ФПП прилага тази практика.*

## III. Глава трета.

### ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

#### 1. Защита правата на акционерите

Корпоративните ръководства гарантират равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и са длъжни да защитават техните права.

*ФПП прилага тази практика.*

#### 2. Общо събрание на акционерите

2.1. Всички акционери имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си.

*ФПП прилага тази практика.*

2.1.1. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на дружеството лично и чрез представители, а когато

устройствените актове на дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

***ФПП прилага тази практика.***

2.1.2. Корпоративните ръководства осъществяват ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

***ФПП прилага тази практика.***

2.1.3. Корпоративните ръководства изготвят правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

2.1.4. Корпоративните ръководства организират процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

***ФПП прилага тази практика.***

2.1.5. Корпоративните ръководства предприемат действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите, вкл. чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите когато това е възможно и необходимо, и не противоречи на т. 2.1.4. от настоящия Кодекс.

***ФПП прилага тази практика.***

2.2. Препоръчително е всички членове на корпоративните ръководства да присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

***ФПП прилага тази практика.***

### 2.3. Материали на Общото събрание на акционерите

2.3.1. Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, следва да бъдат конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

*ФПП прилага тази практика.*

2.3.2. Дружеството поддържа на интернет страницата си специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

*ФПП прилага тази практика.*

2.3.3. Корпоративните ръководства съдействат на акционерите, овластени от съда за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание.

*ФПП прилага тази практика.*

2.4. Корпоративните ръководства гарантират правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

*ФПП прилага тази практика.*

2.4. Корпоративните ръководства гарантират правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

*ФПП прилага тази практика.*

#### IV. Глава четвърта.

### РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

1. Корпоративните ръководства утвърждават политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове.

*ФПП прилага тази практика.*

2. В съответствие с приетата политика по т. 1 от настоящата глава, корпоративните ръководства създават и поддържат система за разкриване на информация.

*ФПП прилага тази практика.*

3. Системата за разкриване на информация трябва да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

*ФПП прилага тази практика.*

4. Корпоративните ръководства трябва да гарантират, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

*ФПП прилага тази практика.*

5. Корпоративните ръководства утвърждават и контролират спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация по начин, който да гарантира спазването на т. 3. от настоящата глава.

*ФПП прилага тази практика.*

6. Препоръчително е, като част от системата за разкриване на информация, разработването и поддържането на интернет страница на дружеството с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация.

Препоръчително е разкриваната чрез интернет страницата на дружеството информация да включва най-малко:

- основна, идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на дружеството, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети поне за последните 3 години;

- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години, вкл. информация за разпределените от дружеството дивиденди за този период;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т. ч. достатъчно информация правото на акционерите да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на дружеството.

***ФПП прилага тази практика.***

6.1. Препоръчително е дружествата да поддържат и англоезична версия на корпоративната интернет страница с аналогично съдържание.

***ФПП прилага тази практика.***

7. Дружеството периодично следва да разкрива информация за корпоративното управление. Разкриването на информация за корпоративното управление става в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай”. Принципът изисква в случай на неспазване на някои от препоръките на Кодекса да се представи обяснение за това.

***ФПП прилага тази практика.***

## V. Глава пета

### ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

1. Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

***ФПП прилага тази практика.***

2. В своята политика спрямо заинтересованите лица корпоративните ръководства се съобразяват със законовите изисквания. Добрата практика на корпоративно управление

изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

***ФПП прилага тази практика.***

3. Препоръчително е в съответствие с тази политика корпоративните ръководства да изработят и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които правила да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Тези правила следва да гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

***ФПП прилага тази практика.***

4. Корпоративните ръководства поддържат ефективни връзки със заинтересованите лица. Препоръчително е периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията, работа със служителите, доставчиците и клиентите, социалната отговорност на дружеството, опазването на околната среда.

***ФПП ще прилага тази практика.***

30.03.2016 г.

.....  
М. Моравенов -  
(Председател на СД и Изпълнителен директор на  
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ)

