



FAIRPLAY
PROPERTIES REIT

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

*„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ
2013 ГОДИНА*

Март 2014 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 2013 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 информация 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 прилага тази практика.

24.03.2014 г.



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