



---

**FAIRPLAY**  
PROPERTIES REIT

---

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

**„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ  
2009 ГОДИНА**

**СОФИЯ, 2010**

В началото на 2006 г. бе разработена и одобрена от Съвета на директорите на дружеството Програма за добро корпоративно управление на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Програмата бе разработена в съответствие с международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), приети на 18.12.2002 г. от ДКЦК, сега вляла се в Комисия за финансов надзор (КФН). Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството - Съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения.

През месец октомври 2007 г. бе приет Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ). Дружеството е подписало декларация, че приема НККУ и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай”, което означава, че препоръките на НККУ се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството на дружеството обяснява причините за това.

В настоящия отчет е представена информация за прилагане на препоръките на НККУ в корпоративното управление на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Отчетът е неразделна част от Годишния финансов отчет на дружеството.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

I. Глава първа.....	4
КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА.....	4
II. Глава втора.....	8
ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ.....	8
III. Глава трета.....	10
ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ.....	10
IV. Глава четвърта.....	11
РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.....	11
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

**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 системата за управление на риска и вътрешен одит.

***ФПП прилага тази практика. През м.март 2009 г. на Годишното общо събрание на акционерите бе избран Одитен комитет на дружеството.***

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 връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на дружеството информация.

*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 гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Броят и качествата на независимите директори следва да гарантират интересите на акционерите.

*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 преминат въвеждаща програма по 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. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се одобряват 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 членовете на Съвета на директорите да се състои от две части: постоянна част и допълнителни стимули.

4.3.1. Дружеството може да предостави като допълнително възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4.3.2. Редът за осигуряване и използване на допълнителни стимули от членовете

на Съвета на директорите се регламентира от устройствените актове на дружеството.

***ФПП прилага тази практика.***

4.4. Възнагражденията на независимите директори са постоянни и отразяват участието в заседания, изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството. Те не получават допълнителни възнаграждения от дружеството.

***ФПП прилага тази практика.***

4.5. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството. Акционерите трябва да имат лесен достъп до информацията за възнагражденията.

***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 ще прилага тази практика.*

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

*ФПП ще 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. Съветът на директорите следва да създаде поне комитет по одит, включващ независим(и) директор(и) и експерти.

*ФПП прилага тази практика. През месец март 2009 г. на Годишното общо събрание на акционерите и избран Одитен комитет.*

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

*ФПП прилага тази практика.*

## 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 ще прилага тази практика. Към настоящия момент предложението за избор на одитор е мотивирано устно.*



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

*Одитният комитет на дружеството е избран за първи път през 2009 г. До настоящия момент дружеството има пет годишна история. Ръководството на ФПП възнамерява да прилага тази практика при натрупване на достатъчно брой финансови години.*

3. Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която да гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

*ФПП прилага тази практика.*

4. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

*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 и чрез представители.

*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 с изключение на дистанционно присъствие чрез технически средства, тъй като тази практика не е все още нормативно уредена в България.*

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.*

## 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 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.

**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:

- данни за дружеството;
- данни за акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството;
- данни за управителните органи;
- счетоводни отчети поне за последните 3 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството.

**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 законните 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 законните 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.*

18.02.2010 г.

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

