Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1, във врз. с ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

(01.01.2010 г. – 31.12.2010 г.)

През отчетната 2010 година, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е спазвало принципите, заложени в Националния кодекс за корпоративно управление.

Корпоративни ръководства

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната 2010 година бяха изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложени в Националния кодекс за корпоративно управление.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството, в съответствие с установените стратегия, визия, цели на Дружеството и интересите на акционерите.

През 2010 г., членовете Съвета на директорите изпълняваха задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползваха само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна; проявяваха лоялност към дружеството, като: предпочитаха интереса на дружеството пред своя собствен интерес; избягваха преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството; не разпространяваха непублична информация за дружеството, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от дружеството.

Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на Дружеството и неговите акционери.

Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на дружеството и инвеститорите.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация и съгласно закона.

Съвета на директорите се отчете за дейността си пред редовното годишно общо събрание на акционерите.

През 2010 г., не са извършвани промени в Съвета на директорите. Членовете на Съвета на директорите отговарят на изискванията на действащото законодателство и Устава на Дружеството. За членове на Съвета на директорите са избирани лица с висше образование и неосъждани. Съгласно ТЗ, ЗППЦК и Устава на Дружеството, членове на Съвета на директорите са три физически лица. Един от членовете на СД отговаря на изискванията за независим директор съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит за заеманата от тях длъжност.

В договорите за възлагане на управлението, са определени правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите, възнагражденията им, задълженията за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаването им.

Сключените през 2010 г., от Съвета на директорите сделки по придобиване и разпореждане с недвижими имоти, са в рамките на обичайната дейност на Дружеството.

При придобиване/продажба на недвижими имоти, са спазени изискванията на чл. 19, ал. 1 и ал. 5 от ЗДСИЦ – изготвени са оценки от независими експерти с необходимата квалификация и опит, и цените, по които Дружеството е придобило/продало недвижими имоти са съобразени с изготвените оценки.

Одитен комитет

Работата на членовете на Съвета на директорите се подпомага от Одитен комитет.

Одитният комитет на Дружеството е избран на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 10 март 2009 г.

На основание чл. 40е от Закона за независимия финансов одит ("ЗНФО"), Общото събрание на акционерите е избирло с мандат 5 години и състав от трима членове първия Одитен комитет: Таня Иванова Григорова, Ралица Иванова Минкова и Росица Филимонова Илиева.

Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ освободи от Одитния комитет Таня Иванова Григорова и избира за нов член на Одитния комитет Йоланта Йорданова Димитрова.

Председател на одитния комитет е Росица Филимонова Илиева.

Одитният комитет изготви и представи пред редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ отчет за дейността си през 2009 г.

Защита правата на акционерите

През 2010 г., Съвета на директорите е предприел необходимите действия за гарантиране равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните и защита на интересите им.

Поканите за свикване на Общи събрания на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2010 г., заедно с материалите, свързани с дневния ред, са изпращани в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност", до "Българска Фондова Борса – София" АД, до "Централен депозитар" АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред, както и обявена на обществеността и публикувана на интернет страницата на Дружеството.

Поканите за Общи събрания на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ са обявявани в срок в търговския регистър и на обществеността.

Поканата за свиканото за 30 юни 2010 г., редовно годишно общо събрание е обявена в търговския регистър на 27 май 2010 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://fininfo.news.bg на 28 май 2010 г., с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД. Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

На 3 декември 2010 г., в гр. София, на адреса на управление на на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, се проведе Общо събрание на облигационерите от първата емисия облигации на дружеството с ISIN код BG 2100008080, издадена на 14 май 2008 г. Общото събрание на облигационерите е законно свикано, по реда на чл. 214, ал. 1 от Търговския закон, поканата за общото събрание е изпратена на Комисията за финансов надзор в срок, съгласно чл. 100ц, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ свика извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството на 29 декември 2010 г. Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 24 ноември 2010 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://fininfo.news.bg на 26 ноември 2010 г.

На 29 декември 2010 г., в 10:30 ч., в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, на извънредното общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ не се явиха акционери и/или техни представители, поради което на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ, извънредното общо събрание бе отложено поради липса на кворум за 13 януари 2011 г., съгласно поканата за свикване на общото събрание.

В изпълнение на изискванията на чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, поканата за свикване на РГОС за 2010 г., съдържа информация за правото на акционерите за участие в Общото събрание, за правото им да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да

поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание; интернет страницата на Дружеството и други.

Материалите по дневния ред на Общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление и на интернет сайта на Дружеството от датата на обявяване на поканата. Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни. Всички предложения са представени в отделни точки, в т.ч. предложението за разпределяне на печалбата.

Право на глас в проведените през 2010 г. Общи събрания на акционерите на Дружеството, упражниха лично или чрез представител, лицата, вписани в Книгата на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, водена от "Централен депозитар" АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

Протоколите от проведените през годината редовно и извънредно общо събрание на акционерите, както и този от общото събрание на облигационерите са представени своевременно на КФН, БФБ и обявени на обществеността чрез интернет сайта http://fininfo.news.bg, както и са публикувани на интернет страницата на Дружеството.

Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация на акционерите по телефона, по пощата и по електронен път за състоянието на Дружеството за неговата дейност и други.

Разкриване на информация

Съветът на директорите на Дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН, БФБ и обществеността на регулярната информация, вкл. периодичната информация, в т.ч. финансовите отчети /тримесечни и годишни индивидуални и консолидирани/ - изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство, вътрешната информация по чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, информацията за дяловото участие и другата информация, която Дружеството е длъжно да разкрива съгласно закона по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса – София" АД, а в случаите, предвидени в закона е разкривана и на обществеността.

За периода от издаването на лиценз на Дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, КФН не е налагала принудителни административни мерки на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ поради неизпълнение на задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ има информационно-представителна страница на Дружеството в Интернет – www.spreit.eu с изчерпателна и разбираема информация за дейността на Дружеството, която се поддържа и обновява своевременно.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2009 година, осъществен от регистрирания одитор Снежанка Александрова Башева, диплома № 0507, член на ИДЕС, избрана да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.

Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството съхранява всички протоколи от заседания на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите; Това са подробни протоколи за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Протоколите от заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса – София" АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него.

Заинтересовани лица

През отчетната 2010 г., Съветът на директорите е осигурявал ефективно взаимодействие със заинтересованите лица – клиенти, кредитори и служителя в Дружеството – директора за връзки с инвеститорите.

Съветът на директорите се е съобразявал със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изплащало в срок лихвите по емитирания облигационен заем, както и е уведомило облигационера от емисията облигации с ISIN код 2100008080 за намеренията си да предложи промяна в условията по заема.

И през настоящата 2011 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

Десислава Тотева,
Изпълнителен директор на
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София