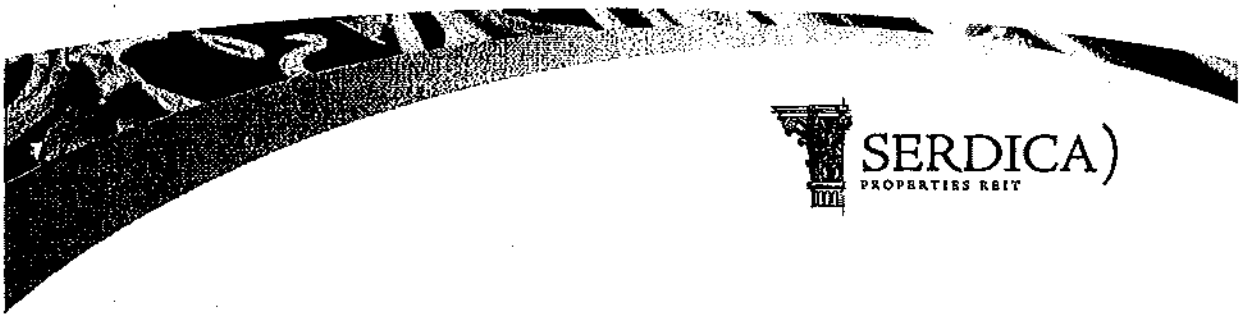


ОТЧЕТ
за изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1, във вр. с ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

(01.01.2013г. - 31.12.2013г.)

През отчетната 2013 година, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е спазвало принципите, заложени в Националния кодекс за корпоративно управление.

I. Корпоративно ръководство

Съвет на директорите

1. Фунции и задължения

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната 2013 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.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството.

Съветът на директорите установи политика в дружеството в областта на риска и контролира изграждането и функционирането на система за вътрешен контрол и управление на риска.

Съветът на директорите осигуряваше спазването на законовите, нормативните и договорни задължения на дружеството.

Съветът на директорите даваше насоки, одобряваше и контролираше изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация и своевременното й предоставяне на акционерите съгласно изискванията на приложимото законодателство.

Съветът на директорите се ръководеше в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ спазва Етичния кодекс.

Съветът на директорите се отчете за дейността си през 2012г. пред редовното годишно общо събрание на акционерите, което прие доклада за дейността му, годишните финансови отчети и др. документи.



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

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и устава на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

В договорите за възлагане на управлението, Търговския закон и другите относими нормативни актове са определени правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите, възнагражденията им, задълженията за лоялност към дружеството и основанията за освобождаването им.

3. *Структура и компетентост*

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на дружеството.

Съставът на Съвета на директорите е структуриран по начин който гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Единият от членовете на Съвета на директорите е независим.

Съветът на директорите е осигурил надлежно разпределение на задачите и задълженията между своите членове. Независимият директор е зам.председател на Съвета на директорите и Председател на Одитния комитет на дружеството. Независимият директор контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, Устава и вътрешно-нормативните документи на дружеството и стандартите за добра професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Двама от членовете на Съвета на директорите са с висше икономическо образование и опит в редица публични дружества, а другият член на Съвета на директорите е с висше юридическо образование и практически опит в тази сфера на дейност. След избирането им новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството. Членовете на Съвета на директорите използват различни форми за повишаване на квалификацията си.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на своите задачи и задължения. За в бъдеще се предвижда промяна в устава на дружеството с оглед определяне на максимален брой дружества, в които членовете на Съвета на директорите да могат да заемат ръководни позиции.

Изборът на членовете на Съвета на директорите става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достатъчна информация относно личните и професионални качества на кандидатите за членове. Кандидатите за членове на Съвета на директорите са длъжни да представят на общото събрание на акционерите автобиографии, от които да е видно, че отговарят на изискванията на закона и имат необходимия за управление на дружеството професионален опит.

Членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ могат да бъдат преизбирани без ограничения на мандатите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на

директорите осигурява ефективна и непрекъсната работа на дружеството и спазване на законовите изисквания.

4. *Възнаграждение*

При спазване на изискванията на НАРЕДБА № 48 от 20.03.2013г. за изискванията към възнагражденията, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 32 от 2.04.2013г. и другите относими нормативни актове, Съветът на директорите разработи и прие с Протокол № 207 от 19.06.2013г. „Политика и практика за определяне и изплащане на възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ", която се представи за разглеждане и бе приета от Общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, което се проведе на 25.07.2013г. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството.

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

- Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

При определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите Общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е осигурило изпълнението на тази политика.

С оглед конкретната дейност на дружеството, Общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е решило възнаграждението на изпълнителните членове на Съвета на директорите да е само основно, без допълнителни стимули.

Възнаграждението на независимия директор на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е само основно, както и на останалите членове на Съвета на директорите. То отразява участието му в заседания, както и изпълнението на задачите му да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на дружеството.

„Сердика пропъртис" АДСИЦ разкрива информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите в годишните финансови отчети, в годишния Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията в съответствие със законовите норми.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, както и до информация относно получените тях годишни възнаграждения, тъй като съответните актове са публикувани на сайта на дружеството www.spreit.eu.

5. *Конфликт на интереси*

Членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ избягват и недопускат реален или потенциален конфликт на интереси.



Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в Устава на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

Членовете на Съвета на директорите незабавно ще рзакриват конфликти на интереси и ще осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани лица.

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

„Сердика пропъртис“ АДСИЦ приема, че потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

- Член на Съвета на директорите или свързани /заинтересувани/ с него лица имат финансов интерес;
- Член на Съвета на директорите е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

6. Комитети

Съобразно спецификата на дейността на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ към момента Съветът на директорите е преценил, че не е необходимо дейността му да се подпомага от комитети.

II. Одит и вътрешен контрол

Първият Одитен комитет на Дружеството е избран на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 10 март 2009 г.
Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 30.06.2010г., освободи от Одитния комитет Таня Иванова Григорова и избра за нов член на Одитния комитет Йоланта Йорданова Димитрова.

Одитният комитет предложи на Съвета на директорите, регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2012 г.

Одитният комитет изготвя и представя пред редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ отчети за дейността си.

В съответствие с изискванията на действащото законодателство Съветът на директорите е предложил на общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, Съветът на директорите на дружеството да изпълнява функциите на одитен комитет, тъй като са налице законовите изисквания за това и конкретните нужди на дружеството. Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, проведено през 2012г, освободи от Одитния комитет Росица Филимонова Илиева, Йоланта Йорданова Димитрова и Ралица Иванова Минкова и избира за нови членове на Одитния комитет членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева, Елена Великова Николова.
Председател на одитния комитет е Елена Великова Николова.

Съветът на директорите в това си качество и като изпълняващ функциите на одитен комитет писмено мотивира пред Общото събрание на акционерите предложението си за избор на одитор, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм.

Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на одитор през всяка финансова година и съгласно нормативно определените срокове.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за вътрешен контрол, за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол и идентификация на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Системата за контрол гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Сключените през 2013г. от Съвета на директорите сделки за разпореждане с недвижими имоти, са в рамките на обичайната дейност на Дружеството.

При продажбите на недвижими имоти, са спазени изискванията на чл. 19, ал. 1 и ал. 5 от ЗДСИЦ - изготвени са пазарни оценки от независим експерт с необходимата квалификация и опит, и цените, по които Дружеството е продало недвижими имоти са съобразени с изготвените оценки.

III. ***Защита правата на акционерите***

През 2013г., Съветът на директорите е предприел необходимите действия за гарантиране равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и защита на интересите им.
Поканата за свикване на Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2013г., заедно с материалите, свързани с дневния ред, е изпратена 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.
Поканата за Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е обявена в срок в търговския регистър и на обществеността.

Поканата за свиканото на 25.07.2013г. редовното годишно общо събрание на акционерите е обявена в търговския регистър на 25 юни 2013г. 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 в законовия 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.

В изпълнение на изискванията на чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, поканата за свикване на РГОС за 2013 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 проведеното през 2013г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, упражниха 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).
Протоколът от проведеното през годината редовно годишно общо събрание на акционерите, е представен своевременно на КФН, БФБ и обявен на обществеността чрез интернет сайта http://fininfo.news.bg, както и е публикуван 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.

Съветът на директорите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ приема регламентираните в чл.21 от Националния кодекс за корпоративно управление правила в защита на правата на акционерите.

IV. Разкриване на информация

Съветът на директорите е утвърдил политика за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове.

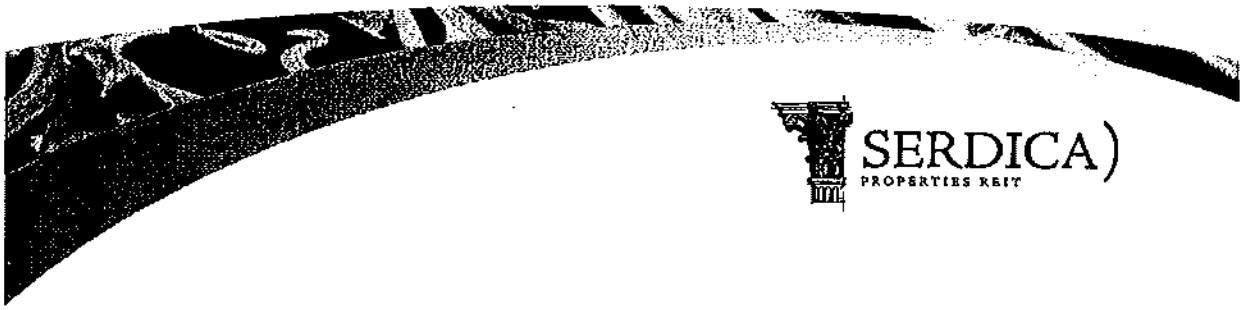
В съответствие с приетата политика за разкриване на информация, Съветът на директорите е създал и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията /акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност/ и не позволява злоупотреба с вътрешна информация.

Съветът на директорите гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Съветът на директорите е утвърдил и контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация, който да гарантира спазването на правата на акционерите.

Съветът на директорите на Дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН, БФБ и обществеността на регулираната 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.

"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.
Разкриваната чрез интернет страницата на дружеството информация включва:

- Основна идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- Актуална информация относно акционерната структура;
- Устройствените актове и приетите политики, имащи отношение към дейността и фунционирането на дружеството;
- Информация относно структурата и състава на Съвета на директорите и контролните органи на дружеството, както и основна информация за техните членове;
- Финансовите отчети за последните шест 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 за последните шест години, вкл. Информация за разпределените от дружеството дивиденти за този период;
- Информация за одиторите;
- Информация за предстоящи събития;
- Информация относно емитираните акции и облигации;
- Важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- Информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите да искат включване на въпроси и 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.

С оглед дейността на дружеството- само на територията на РБългария, Съветът на директорите е преценил, че не е необходимо да поддържа англоезична версия на корпоративната интернет страница на дружеството.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление. Разкриването на информация за корпоративното управление става в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай". В случаите, в които не се спазват някои от препоръките в Кодекса се представят обяснения за това.

V. Заинтересовани лица

През отчетната 2013г. Съветът на директорите е осигурявал ефективно взаимодействие със заинтересованите лица - клиенти, кредитори, служителя в Дружеството - директора за връзки с инвеститорите и др. „Сердика пропъртис" АДСИЦ 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.



В своята политика спрямо заинтересованите лица Съветът на директорите се е съобразявал със законовите изисквания. Съветът на директорите се е съобразявал със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Съветът на директорите осигурява отчитането на интересите на заинтересованите лица и осигурява тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси.

Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ гарантира баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която дружеството функционира.

Съветът на директорите поддържа ефективно връзки със заинтересованите лица. В съответствие с законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер, дружеството е приело да информира заинтересованите лица за икономически, социални и екологични въпроси, които ги касаят- напр. на интернет страницата на дружеството е качена информация, касаеща обществения интерес по екологични въпроси към инвестиционното предложение на дружеството за промяна на предназначението на недвижим имот на дружеството, находящ се в гр.Смолян, м. „Караманджа" в УПИ и приемане на „ПУП-ПРЗ".

През 2013г., членовете Съвета на директорите изпълняваха задълженията си с грижата на добър стопанин 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 през 2013г. бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър стопанин и са в интерес на Дружеството и неговите акционери.

И през настоящата 2014г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

28.03.2014г.

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор на
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ