

**ОТЧЕТ
“СПАЗВАЙ ИЛИ ОБЯСНЯВАЙ”
За 2014 г.**

“Софарма имоти” АДСИЦ има изготвена и приета от Съвета на директорите Програма за добро корпоративно управление. Дружеството прие и спазва от 17.03.2008 год. нормите на Националния кодекс за корпоративно управление, а именно: отговорност и независимост на корпоративното ръководство, защита правата на акционерите, равнопоставеност на миноритарните и чуждестранните акционери, разкриване на информация и зачитане на заинтересованите лица.

През февруари 2012 г. Националната комисия по корпоративно управление измени и допълни Националния кодекс за корпоративно управление. Приетите изменения и допълнения са отразени в картата за самооценка на дружество, която е приложена към годишния финансов отчет за 2014 г.

Глава първа

Съвет на директорите

1. Функции и задължения

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

Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер на тримесечното им брутно възнаграждение, определена от Общото събрание на акционерите.

1.2. Съветът на директорите на “Софарма имоти” АДСИЦ установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

1.3. Съветът на директорите установява политиката на Дружеството в областта на риска и контролира изграждането и функционирането на системите за вътрешен контрол и управление на рисковете.

1.4. Осигурява спазването на законите, нормативните и договорните задължения на Дружеството.

“Софарма имоти” АДСИЦ прилага тази практика съгласно приетия Устав и Правила на СД.

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

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

1.7. Съветът на директорите дефинира политиката на Дружеството по отношение на разкриване 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.

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.

Съветът на директорите на "Софарма имоти" АДСИЦ прие и спазва Етичния кодекс.

1.9. Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като изготвя годишен доклад за дейността си и го предоставя за приемане от ОСА.

2. Избор и освобождаване на членовете 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. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения.

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. Договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, съответно с Изпълнителния директор са съобразени с Устава на Дружеството и с разработената от Съветът на директорите Политика за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 21.06.2013 год. Общото събрание на акционерите може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от редовно годишно общо събрание на акционерите, и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на общото събрание.

3. Структура и компетентност

3.1. Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в устройствените актове на Дружеството.

Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Съветът на директорите на Софарма имоти АДСИЦ се състои от три физически лица.

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

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите са независими лица.

3.3. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Основната 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.

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.

“Софарма имоти” АДСИЦ прилага тази практика. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

3.5. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които се изискват за заеманата от тях позиция. След избирането им новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството. Повишаването квалификацията на членовете на Съвета на директорите се насърчава.

3.6. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения. В устройствените актове на Дружеството не е определен броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, т.к. не може да се ограничава дейността на членовете на Съвета на директорите.

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 осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания. Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение.

4. Възнаграждения

4.1. Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ изготви Политика за формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, приета от Общото събрание на акционерите на 21.06.2013 год. Политиката за възнагражденията е приета в съответствие с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. на Комисията за финансов надзор и е разработена в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на Дружеството.

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

4.2.1. Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството. Тези принципи са залегнали в Политика за формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, приета от Общото събрание на акционерите на 21.06.2013 год. Членовете на Съвета на директорите получават постоянно възнаграждение под формата на определена от Общото събрание на акционерите сума, изплащана при условията и в сроковете на сключените между тях и Дружеството договори за управление.

4.2.2. Ръководството на Дружеството предлага за избор квалифицирани и лоялни членове за Съвета на директорите.

4.2.3. Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността на Дружеството и са в съответствие със стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на Дружеството.

4.3. Изпълнителният член на Съвета на директорите получава постоянно възнаграждение под формата на определена от Общото събрание на акционерите сума, изплащана при условията и в сроковете на сключеният между него и Дружеството договор за управление. Може да получава и допълнително променливо възнаграждение (тантиеми), при положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година и по решение на Общото събрание в размер до общо един процент от финансовия резултат на Дружеството, определен съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

4.3.1. Допълнителни стимули не са изплащани през 2014 година. Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор на Дружеството задължително се определят от Общото събрание на акционерите, при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава .

4.3.2. До сега на изпълнителния член на СД не са предоставяни акции или други финансови инструменти.

4.4. Независимият член на Съвета на директорите получава само постоянно възнаграждение, определено от Общото събрание на акционерите, изплащано при условията и в сроковете на сключеният между него и Дружеството договор за управление. Месечното възнаграждение е с фиксиран размер и не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

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.

Членовете на Съвета на директорите могат да получават съобразно изискванията на приложимата нормативна уредба променливо възнаграждение по решение на Общото събрание и при условията на приетата от Дружеството Политика за възнагражденията.

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 имат лесен достъп до приетата Политика за определяне на възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули. Информация за възнагражденията на членовете на СД се представя в годишния финансов отчет, в Доклада за прилагане на Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите и се публикува на интернет страницата: www.sopharma-imoti.com.

5. Конфликт на интереси

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

5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на Дружеството.

5.3. Членовете на Съвета на директорите се стремят да разкриват незабавно 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.

5.4. Всеки конфликт на интереси се разкрива на Съвета на директорите.

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

5.5.1. Член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;

5.5.2. Член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

6. Комитети

6.1. Работата на Съвета на директорите 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. На основание чл. 40 ж., ал. 1 от Закона за независимият финансов одит, Съветът на директорите на "Софарма имоти" АДСИЦ осъществява функциите на Одитен комитет. Изработен е Правилник за работа на одитния комитет.

Глава втора

ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

7. Корпоративното ръководство, осъществяващо функциите на одитен комитет, писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм.

8. Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор. Одиторите се избират от ОСА за всяка финансова година.

9. "Софарма имоти" АДСИЦ има сключен договор с обслужващо дружество, което изпълнява финансово-счетоводната дейност.

10. Обслужващото дружество гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Глава трета

ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

11. Защита правата на акционерите

Корпоративното ръководство гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитава техните права.

12. Общо събрание на акционерите

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

12.1.1. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството лично или чрез представители, а когато устройствените актове на Дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

12.1.2. Корпоративното ръководство осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или на разрешените от закона начини.

12.1.3. Корпоративното ръководство изготви 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.

12.1.4. Корпоративното ръководство организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

12.1.5. Корпоративното ръководство предприема 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. 12.1.4. от настоящия Кодекс.

“Софарма имоти” АДСИЦ ще прилага тази практика, когато се създаде нормативен регламент и има надеждна и сигурна техническа възможност.

12.2. Членовете на СД на “Софарма имоти” АДСИЦ се стараят да присъстват на общите събрания на акционерите.

12.3. Материали на Общото събрание на акционерите:

12.3.1. Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, са 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.

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

12.3.3. Корпоративното ръководство съдейства на акционерите, овластени от съда за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание.

12.4. Корпоративното ръководство гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

Глава четвърта

РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

13. Корпоративното ръководство утвърждава политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове.

14. Корпоративното ръководство създава и поддържа система за разкриване на информация.

15. Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.
16. Корпоративното ръководство гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.
17. Корпоративното ръководство утвърждава и контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация по начин, който да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията.
18. Като част от системата за разкриване на информация, Софарма имоти АДСИЦ е разработила и поддържа интернет страница на Дружеството с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната информация. Интернет страницата на Дружеството е : www.sopharma-imoti.com.
- 18.1. Дружеството не поддържа англоезична версия на корпоративната интернет страницата.
19. Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление. Разкриването на информация за корпоративното управление става в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай“, като в случай на неспазване на някои от препоръките на Кодекса се представя обяснение за това.

Глава пета

ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

20. **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.
21. В своята политика спрямо заинтересованите лица корпоративното ръководство 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.**
22. В съответствие с тази политика корпоративното ръководство на Софарма имоти АДСИЦ изработи и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които правила осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Тези правила гарантират баланса между развитието на Дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.
23. Периодично в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер Дружеството информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица.

Борис Борисов

Изпълнителен директор

