

**ОТЧЕТ**  
**“СПАЗВАЙ ИЛИ ОБЯСНЯВАЙ”**  
**За 2013 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 2013 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.  
*“Софарма имоти” АДСИЦ прилага тази практика.*
- 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 законовите, 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" АД СИЦ 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.*

## **3. Структура и компетентност**

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

*Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.*

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.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика. 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.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

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" АД СИЦ 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 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.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

3.6. Членовете на Съвета на директорите трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения. *В устройствените актове на дружеството не е*

*определен брой 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. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.*

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 преизбирани без ограничение.

#### **4. Възнаграждения**

4.1. Съветът на директорите е разработил ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, одобрена от ОСА и залегнала в Устава на дружеството. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на дружеството.

*Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ 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.*

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. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите. *„Софарма имоти“ АД СИЦ прилага тези изисквания чрез Политиката за формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, приета от Общото събрание на акционерите на 21.06.2013 год.*

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

4.3. Възнаграждението на изпълнителния член на Съвета на директорите, се състои от основно възнаграждение и допълнителни стимули. *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. Допълнителните стимули са конкретно определени и са 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.

*Възнагражденията и тантиемите 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. Дружеството може да предостави като допълнителни стимули на изпълнителния член на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти. *До сега на изпълнителния член на СД не са предоставяни акции или други финансови инструменти.*

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. *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. 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 съвета, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули. *“Софарма имоти” АД СИЦ прилага тази практика. Информация за възнагражденията на членовете на СД се представя в Доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите към годишния финансов отчет.*

## **5. Конфликт на интереси**

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

*“Софарма имоти” АД СИЦ прилага тази практика.*

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.

*“Софарма имоти” АД СИЦ прилага тази практика.*

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

*“Софарма имоти” АД СИЦ 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.

*“Софарма имоти” АД СИЦ прилага тази практика.*

## **6. Комитети**

6.1. Препоръчително е работата на Съвета на директорите да се подпомага от комитети, като Съвета 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 се създават въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане.

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

## **Глава втора**

### **ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ**

7. 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.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

8. Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика. Одиторите се избират от ОСА за всяка финансова година.*

9. Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

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

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

## **Глава трета**

### **ЗАЩИТА ПРАВТА 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.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

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 по 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" АД СИЦ ще прилага тази практика, когато се създаде нормативен регламент и има надеждна и сигурна техническа възможност.*

12.2. Препоръчително е всички членове на корпоративните ръководства да присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

*Членовете на СД на "Софарма имоти" АД СИЦ 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, 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.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика. 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.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

12.3.3. Корпоративните ръководства съдействат на акционерите, овластени от съда за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

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

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

## Глава четвърта

### **РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ**

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

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

14. В съответствие с приетата политика по т. 13 корпоративното ръководство създава и поддържа система за разкриване на информация.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

15. Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

*"Софарма имоти" АД СИЦ прилага тази практика.*

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.

*“Софарма имоти” АД СИЦ прилага тази практика.*

17. 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. 15.

*“Софарма имоти” АД СИЦ прилага тази практика.*

18. Като част от системата за разкриване на информация, Софарма имоти АД СИЦ 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](http://www.sopharma-imoti.com).*

*Разкриваната информация чрез интернет страницата на дружеството включва:*

- 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 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 относно 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 връзка с инвеститорите на дружеството.

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.

*“Софарма имоти” АД СИЦ прилага тази практика.*

21. В своята политика спрямо заинтересованите лица корпоративното ръководство се съобразяват със законите изисквания. **Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.**

*“Софарма имоти” АДСИЦ прилага тази практика.*

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.

*“Софарма имоти” АДСИЦ прилага тази практика.*

23. Корпоративното ръководство поддържа ефективни връзки със заинтересованите лица. 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, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

*“Софарма имоти” АДСИЦ прилага тази практика.*

  
Борис Борисов  
Изпълнителен директор

