

**ПРОГРАМА  
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА  
МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ  
СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО  
КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

„БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 29.06.2004 г., с капитал 500 000 лева, разпределен в 500 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции. Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел през м. октомври 2004 г. Съгласно Устава на БенчМарк Фонд Имоти предметът му на дейност е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството сключи договор с банка-депозитар съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) на 01.10.2004 г. – „Райфайзенбанк (България) ЕАД, и договор с обслужващо дружество от 08.02.2005 г. – „БенчМарк Груп“ АД.

Съдебната регистрация на дружеството става с решение на Софийски градски съд от 30.07.2004 г. На 13.10.2004 г. с решение №746-ДСИЦ Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на акции на БенчМарк Фонд Имоти и вписа дружеството като емитент в своя регистър.

БенчМарк Фонд Имоти се управлява по едностепенна система от Съвет на директорите в следния състав:

- 1 Огнян Йорданов Йорданов (роден 1967 г.) – председател на Съвета на директорите и независим член;
2. Веселин Димитров Генчев (роден 1969 г.) – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
3. Георги Митков Василев (роден 1967 г.) – член на Съвета на директорите;
4. Ивайло Григоров Асенов (роден 1970 г.) – независим член на Съвета на директорите.

Капиталът на БенчМарк Фонд Имоти е внесен изцяло в парични средства и след проведените три увеличения посредством публично предлагане на акции е в размер на 23 394 706 лева. Съгласно Устава на Дружеството Съвета на директорите е оправомощен да извършва увеличения на капитала до 29.06.2009 г. в размер до 20 000 000 лева в рамките на една календарна година.

НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	„БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ
БАНКА-ДЕПОЗИТАР	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ) ЕАД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„БенчМарк Груп“ АД
РАЗМЕР НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ КАПИТАЛ	500 000 (ПЕТСТОТИН ХИЛЯДИ) ЛЕВА
БРОЙ АКЦИИ, С КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е УЧРЕДЕНО	500 000 (ПЕТСТОТИН ХИЛЯДИ) АКЦИИ
РАЗМЕР НА КАПИТАЛ КЪМ М.МАРТ 2006 Г.	23 394 706 ЛЕВА
ВИД НА АКЦИИТЕ	БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИЯ	1 (ЕДИН) ЛЕВ

ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ	29.06.2004 г.
СРОК	ДРУЖЕСТВОТО Е УЧРЕДЕНО ЗА СРОК ОТ СЕДЕМ ГОДИНИ
НОМЕР И ДАТА НА РАЗРЕШЕНИЕТО ОТ КФН	№746-ДСИЦ/13.10.2004 г.
НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР	БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ АДСИЦ Е ВПИСАНО В РЕГИСТЪРА НА СГС ПО ФИРМЕНО ДЕЛО №8493/2004 г., ПАРТ. НОМЕР 85879, ТОМ 1063, РЕГ. 1, СТР. 101
КОД ПО БУЛСТАТ	131281685
ДАНЪЧЕН НОМЕР	2220158872
ТЕЛЕФОН	02/962 54 05
ФАКС	02/962 53 88
ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС	<a href="mailto:FUND_ESTATES@BENCHMARK.BG">FUND_ESTATES@BENCHMARK.BG</a>

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящата програма е разработена в съответствие с чл. 94, ал. 2, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК);
2. Програмата е одобрена с Протокол от заседание на Съвета на директорите на БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ от 21.03.2005 г.;
3. Непосредственото приложение на програмата е ангажимент на Съвета на директорите на Дружеството.

## **II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ПРИЕТАТА ПРОГРАМА**

1. Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска, както и да им предостави възможност да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
2. Да защити правата на акционерите си и да обезпечи равнопоставеното третиране, както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери. Към момента на изготвяне на настоящата програма капиталът на БенчМарк Фонд Имоти е разпределен между повече от 400 физически и 40 юридически лица, като преобладават миноритарните собственици. Очакванията са техният брой да нараства с увеличаване размера на капитала на дружеството. Поради тази причина защитата на техните права е от особено значение;
3. Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството;
4. Да обезпечи признаването на правата на лицата, заинтересовани от управлението на Дружеството и да действа за повишаване на доверието им в управлението.

### **III. НАЧИНИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ОСНОВНИТЕ ЦЕЛИ**

1. Инвестиционната стратегия на БенчМарк Фонд Имоти се основава на принципа на получаване на текущи (оперативни) доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите, включително и от промяна на законово фиксирания валутен курс на националната валута към еврото. За изпълнението на тази стратегия Дружеството прилага модела на активно управление на портфейла от недвижими имоти, финансови активи, позволени от закона и Устава и свободни средства.

Инвестиционната политика на БенчМарк Фонд Имоти съгласно разпоредбите на Устава му предвижда секюритизация на следните видове имоти:

- ▶ Имоти с бизнес и търговско предназначение – до 55% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- ▶ Имоти с хотелско предназначение – до 45%;
- ▶ Имоти с жилищно предназначение – до 35%;
- ▶ Имоти със спортно и/или развлекателно предназначение – до 10%;
- ▶ Селскостопанска земя. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 10 (десет) процента от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

2. Защитата на акционерите на БенчМарк Фонд Имоти се осигурява посредством правата, които притежаваните от тях обикновени, поименни акции им дават по силата на Устава на Дружеството и Търговския закон:

- ▶ Право на един глас в Общото събрание на акционерите;
- ▶ Право на дивидент при разпределяне на печалбата, съразмерно на притежаваните акции;
- ▶ Право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството, съразмерен на ликвидационния дял на акциите;
- ▶ Право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- ▶ Право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;
- ▶ Право на информация;
- ▶ Право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството;
- ▶ Право да предявява иски – лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на БенчМарк Фонд Имоти, при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят иски пред съда.

Всички тези права осигуряват и равнопоставеното третиране на всички акционери на Дружеството – миноритарни и мажоритарни.

Съветът на директорите назначава на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който следи за спазване на правата на всички акционери, за разясняването на техните права и за информирането им по всички въпроси относно дейността на БенчМарк Фонд Имоти, които не представляват вътрешна информация. Директорът за връзки с инвеститорите изготвя отчет за своята дейност на ясен и достъпен език, който представя на акционерите на годишното общо събрание на дружеството.

3. Във връзка с изискването за разкриване на информация от дружество със специална инвестиционна цел БенчМарк Фонд Имоти има следните основни групи задължения:

3.1. Задължение за разкриване на информация директно на акционерите и инвеститорите в дружеството – акционерите на БенчМарк Фонд Имоти имат право да получават следната информация:

- ▶ Предварително да се запознаят с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободно да ги получават при поискване;
- ▶ Да се запознаят със съдържанието на протокола от проведено Общо събрание и да получат копие от протокола от Общото събрание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН;
- ▶ Да задават въпроси относно икономическото и финансово състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;
- ▶ Уебсайтът на БенчМарк Фонд Имоти съдържа и друга информация за инвеститорите, включително Проспекта за публично предлагане на ценни книжа и Устава на Дружеството. Същите документи са на разположение за инвеститорите и в офиса на Дружеството.

3.2. Задължение за разкриване на информация в Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София:

- ▶ Дружеството представя в КФН и БФБ-София тримесечни и годишни отчети с нормативно установеното съдържание;
- ▶ БенчМарк Фонд Имоти разкрива информация и за множество други определени от закона обстоятелства при тяхното настъпване, като промени в състава на Съвета на директорите, промяна на регистрирания одитор, информация за образувани съдебни дела и др. Директорът за връзки с инвеститорите, който е длъжен своевременно да осигури разкриването на информацията за дейността на Дружеството, поддържа актуална справка за всички дължими уведомления от Дружеството и сроковете, в които следва да бъдат представени на компетентните органи;

4. Прозрачността на управлението на БенчМарк Фонд Имоти, както и контролът върху управлението по отношение на Съвета на директорите на Дружеството от страна на неговите акционери, се гарантира от следните обстоятелства, определени в Устава на дружеството и от закона:

- ▶ Годишният финансов отчет на БенчМарк Фонд Имоти подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, издадени от Комитета по международни счетоводни стандарти;

- ▶ Директорът за връзки с инвеститорите съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите с мотиви за взетите решения по точките от дневния ред;
- ▶ Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на Дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите, както и отчет за управление, който е част от Годишния финансов отчет, подлежащ на внасяне в Комисията за финансов надзор;
- ▶ Членовете на Съвета на директорите отговарят на изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко една трета от тях да са независими лица;
- ▶ Членовете на СД притежават нужната квалификация и опит за осъществяване на своята дейност в Дружеството;
- ▶ Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на СД, определя възнагражденията им, одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството;

При изпълнението на тази програма членовете на Съвета на директорите гарантират, че действията им във връзка с корпоративното и оперативното управление на БенчМарк Фонд Имоти ще бъдат напълно обосновани, добросъвестни и ще са в интерес на Дружеството и на неговите акционери.