

# ДОГОВОРЕН ФОНД

## „БЕНЧМАРК ФОНД–3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

### КРАТЪК ПРОСПЕКТ

#### ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ДЯЛОВЕ НА ДОГОВОРЕН ФОНД

Вид предлагани финансови инструменти	Дялове на договорен фонд – обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми
Брой дялове	Броят дялове се променя в зависимост от обема на извършваните емитирания и обратно изкупуване на дялове
Рисков профил на фонда	БАЛАНСИРАН

Краткият проспект за публично предлагане на дялове на договорен фонд съдържа информация, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с договорен фонд „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти“ и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Пълния проспект, преди да вземат решение да инвестират.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ ПРОСПЕКТ, НО ТОВА НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ДЯЛОВЕ, НИТО ЧЕ ПОЕМА ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.**

Членовете на Съвета на директорите на Управляващото дружество носят солидарна отговорност за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта, съответно за част от информацията в него. Лицата по чл.34, ал.1 и 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на договорния фонд, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Управляващото дружество отговаря пред притежателите на дялове в договорния фонд за всички вреди, претърпени от тях в резултат от неизпълнение на задълженията от страна на УД „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД, включително от непълно, неточно и несвоевременно изпълнение, когато то се дължи на причини, за които дружеството отговаря.

Банката депозитар отговаря пред УД „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД и притежателите на дялове в договорния фонд за всички вреди, претърпени от тях в резултат от неизпълнение на задълженията от страна на банката депозитар, включително от непълно, неточно и несвоевременно изпълнение, когато то се дължи на причини, за които банката отговаря.

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>I. ДАННИ ЗА ДОГОВОРНИЯ ФОНД.....</b>	<b>6</b>
I.1. Данни за договорния фонд .....	6
I.2. Срок на съществуване на договорния фонд, ако е предвиден такъв.....	6
I.3 Данни за лицето, организирано и управляващо договорния фонд.....	6
I.4. Данни за инвестиционните посредници, упълномощени от Съвета на директорите на Управляващото дружество да изпълняват инвестиционните решения и нареждания по отношение активите на договорен фонд „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” .....	6
I.5. Данни за банката депозитар.....	7
I.6. Данни за одиторите .....	7
I.7. Лица, отговорни за актуализирането на проспекта.....	7
<b>II. ИНВЕСТИЦИОННА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>8</b>
II.1. Инвестиционни цели на договорния фонд.....	8
II.2. Инвестиционна политика на договорния фонд .....	9
II.2.1. Ограничения на инвестиционната дейност на договорния фонд	10
II.2.2. Рисков профил на договорния фонд	13
II.2.3. Описание на рисковете, свързани с инвестирането в договорен фонд	14
II.2.4. Категории активи, в които на договорния фонд е разрешено да инвестира	19
II.3. Исторически данни за дейността на договорния фонд .....	19
II.4. Предупреждение към инвеститорите .....	21
II.5. Характеристика на типичния инвеститор, към когото е насочена дейността на договорния фонд .....	21
<b>III. ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>22</b>
III.1. Данъчен режим .....	22
III.1.1. Данъчно облагане на печалбата на договорните фондове	22
III.1.2. Данъчно облагане на доходите от дивиденди, разпределяни от договорните фондове	22
III.1.3. Данъчно облагане на доходите от сделки с дялове на договорни фондове	23
III.1.4. Данък добавена стойност върху възнаграждението за управление	24
III.2. Такси и разходи, дължими от инвеститорите или договорния фонд .....	24
III.2.1. Разходи, които се удържат от инвеститорите за покупка (записване) и обратно изкупуване на дялове	24
III.2.2. Разходи на договорния фонд	24
<b>IV. ТЪРГОВСКА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>25</b>
IV.1. Условия и ред за покупка (записване) и обратно изкупуване на дялове .....	25
IV.1.1. Условия и ред за покупка (записване) на дялове	25
IV.1.2. Условия и ред за обратно изкупуване на дялове	25
IV.1.3. Потвърждения	26
IV.1.4. Условия и ред за временно спиране на обратното изкупуване на дялове	26
IV.1.5. Вторична търговия с дялове на ДФ „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти”	27

IV.2. Условия и ред за разпределяне и изплащане на дивиденди от дяловете на договорния фонд, както и за разпределяне и изплащане на дохода на фонда .....	28
IV.2.1 Правила за определяне на дохода на договорния фонд сред инвеститорите .....	28
IV.2.2 Разпределяне на дохода посредством изплащането на дивидент .....	28
IV.2.3. Разпределяне на дохода чрез обратно изкупуване на дяловете по искане на инвеститорите .....	29
IV.3 Честота, място и начин на публикуване или оповестяване на информация за емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете.....	29
<b>V. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>29</b>
V.1. Място, където годишните и междинните финансови отчети, както и докладите за дейността и одиторските доклади са достъпни за инвеститорите .....	29
V.2. Надзорна държавна институция .....	30
V.3. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация, включително адрес, телефон, работно време и лице за контакти .....	30
V.4. Дата на публикуване на проспекта .....	31

**ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ ДЯЛОВЕ, МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ НА ПОСОЧЕН ОТ ТЯХ ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС ИЛИ ЛИЧНО ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН МЕЖДУ 8:30 И 17:30 Ч. НА АДРЕСА НА ГИШЕТАТА, ОСИГУРЕНИ ОТ УД „БЕНЧМАРК АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД:**

**1407 София**

**ул. „Вискяр планина“ №19, ЕТ. 2  
(ВХОД ОТКЪМ БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ №32А)**

**ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ: ВЕСЕЛА МАНЧЕВА**

**ТЕЛ. (02) 962 54 05**

**ФАКС: (02) 962 53 88**

**E-MAIL: ASSET\_MANAGEMENT@BENCHMARK.BG**

**1142 София**

**бул. „ФРИТЬОФ НАНСЕН“ №9, ЕТ. 2**

**ЛИЦА ЗА КОНТАКТ: ВЕСЕЛИНА МАТИКАНОВА, МАРИЯНА АСЕНОВА**

**ТЕЛ. (02) 810 26 56**

**ФАКС: (02) 981 01 08**

**E-MAIL: KDS.OFFICE@KD-GROUP.BG**

**1301 София**

**бул. „АЛЕКСАНДЪР СТАМБОЛИЙСКИ“ №32**

**ЛИЦА ЗА КОНТАКТ: КРАСИНА НИКОЛОВА, ЗОЯ ГРАМАТИКОВА, ПЕТЯ ТРИФОНОВА – АРОЙО**

**ТЕЛ. (02) 980 84 89**

**ФАКС: (02) 980 26 32**

**E-MAIL: FT@KD-GROUP.BG**

**9000 Варна**

**бул. „СЪБОРНИ“ №11, ЕТ. 1 АП. 2**

**ЛИЦА ЗА КОНТАКТ: НИКОЛАЙ ДЖЕДЖЕВ, ДОБРИНА ДИМОВА**

**ТЕЛ. (052) 65 71 71/65 68 68**

**E-MAIL: VARNA@BENCHMARK.BG**

**8000 БУРГАС**

**ул. „СТЕФАН СТАМБОЛОВ” №96, ЕТ. 3**

**ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ: ПЛАМЕНА ДОНЧЕВА**

**ТЕЛ. (056) 91 02 09**

**E-MAIL: BURGAS@BENCHMARK.BG**

**2850 ПЕТРИЧ**

**пл. „МАКЕДОНИЯ” №4**

**ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ: СИМЕОН ИЛИЕВ**

**ТЕЛ. (0745) 616 07**

**E-MAIL: PETRICH@BENCHMARK.BG**

**4000 ПЛОВДИВ**

**ул. „ЕМИЛ ДЕ ЛАВЕЛЕ” №11**

**ЛИЦА ЗА КОНТАКТ: НИНА БАКАЛОВА-КОЛЪОВСКА, МАРИЯ НИКОЛОВА**

**ТЕЛ. (032) 636 835**

**ФАКС: (032) 636 836**

**E-MAIL: FT.PLOVDIV@KD-GROUP.BG**

**Управляващо дружество „БенчМарк Асет Мениджмънт” АД предупреждава инвеститорите, че инвестирането в дялове на договорен фонд е свързано с определени рискове. Специфичните за предлаганите дялове рискови фактори са описани подробно в Раздел II Инвестиционна информация, т. II.2.2 Рисков профил на договорния фонд и т. II.2.3. Описание на рисковете, свързани с инвестирането в договорен фонд от този проспект.**

**I. ДАННИ ЗА ДОГОВОРНИЯ ФОНД****I.1. Данни за договорния фонд**

Наименование: „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти”

Договорният фонд „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” е организиран и управляван от УД „БенчМарк Асет Мениджмънт” АД, гр. София въз основа на чл. 164а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, решение на Общото събрание на акционерите на Управляващото дружество, проведено на 13.03.2006 година, решение на Съвета на директорите на Управляващото дружество, прието на 13.03.2006 година и разрешение, издадено от КФН № 26-ДФ от 11 май 2006 година.

**I.2. Срок на съществуване на договорния фонд, ако е предвиден такъв**

Съществуването на Договорния фонд не е ограничено със срок.

**I.3 Данни за лицето, организирано и управляващо договорния фонд**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	УПРАВЛЯВАЩО ДРУЖЕСТВО „БЕНЧМАРК АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД
<b>СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ</b>	гр. София 1407 ул. „Вискяр планина” №19, ет.2 (ВХОД ОТКЪМ БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ” №32А)
<b>ТЕЛЕФОН</b>	(02) 962 53 98
<b>ФАКС</b>	(02) 962 53 88
<b>ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС</b>	ASSET_MANAGEMENT@BENCHMARK.BG
<b>ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ</b>	WWW.BENCHMARK.BG

**I.4. Данни за инвестиционните посредници, упълномощени от Съвета на директорите на Управляващото дружество да изпълняват инвестиционните решения и нареждания по отношение активите на договорен фонд „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти”**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	ИП „БЕНЧМАРК ФИНАНС” АД
<b>СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ</b>	гр. София 1407 ул. „Вискяр планина” №19, ет.2 (ВХОД ОТКЪМ БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ” №32А)
<b>ТЕЛЕФОН:</b>	(02) 962 53 98
<b>ФАКС:</b>	(02) 962 53 88
<b>ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС:</b>	FINANCE@BENCHMARK.BG
<b>ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ</b>	WWW.BENCHMARK.BG

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД
<b>СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ</b>	гр. София 1504 ул. „Гогол” №18-20

<b>ТЕЛЕФОН</b>	(02) 919 85 462
<b>ФАКС</b>	(02) 943 45 27
<b>ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС</b>	<a href="mailto:KALOYAN.MASLARSKY@RBB-SOFIA.RAIFFEISEN.AT">KALOYAN.MASLARSKY@RBB-SOFIA.RAIFFEISEN.AT</a>
<b>ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ</b>	<a href="http://WWW.RAIFFEISEN.BG">WWW.RAIFFEISEN.BG</a>

**I.5. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	„РАЙФАЙЗЕНБАНК(БЪЛГАРИЯ)” ЕАД
<b>СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ</b>	ГР. СОФИЯ, РАЙОН СРЕДЕЦ, УЛ. „ГОГОЛ” №18-20
<b>ТЕЛЕФОН</b>	(02) 9198 54 63
<b>ФАКС</b>	(02) 9198 51 39
<b>ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС</b>	<a href="mailto:ALEXANDER.STOYANOV@RBB-SOFIA.RAIFFEISEN.AT">ALEXANDER.STOYANOV@RBB-SOFIA.RAIFFEISEN.AT</a>
<b>ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ</b>	<a href="http://WWW.RAIFFEISEN.BG">WWW.RAIFFEISEN.BG</a>

**I.6. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ**

С решение на Съвета на директорите на Управляващо дружество „БенчМарк Асет Мениджмънт” АД от 20 декември 2006 г. за одитор, който да извърши одит и да завери Годишния финансов отчет на Договорен фонд „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” за 2006 г. е избрана госпожа Нели Димитрова Шопова-Георгиева – регистриран одитор, притежаващ диплом № 264 от 1994 г.

С решение на редовно годишно Общо събрание на акционерите на Управляващо дружество „БенчМарк Асет Мениджмънт” АД от 21 май 2007 г. за одитор, който да извърши одит и да завери Годишния финансов отчет на Договорен фонд „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” за 2007 г. е избрана госпожа Нели Димитрова Шопова-Георгиева – регистриран одитор, притежаващ диплом № 264 от 1994 г.

С решение на редовно годишно Общо събрание на акционерите на Управляващо дружество „БенчМарк Асет Мениджмънт” АД от 17 януари 2008 г. за одитор, който да извърши одит и да завери Годишния финансов отчет на Договорен фонд „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” за 2008 г. е избрана госпожа Нели Димитрова Шопова-Георгиева – регистриран одитор, притежаващ диплом № 264 от 1994 г.

**I.7. Лица, отговорни за актуализирането на проспекта**

Следните експерти са отговорни за актуализирането на проспекта:

- ▶ д-р Петко Илиев Вълков, изпълнителен директор, УД „БенчМарк Асет Мениджмънт” АД;
- ▶ Боряна Димитрова Димитрова, юрисконсулт, УД „БенчМарк Асет Мениджмънт” АД.

**С ПОДПИСИТЕ СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА ТОЗИ ПРОСПЕКТ ПОСОЧЕНИТЕ ЛИЦА ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:**

- (1) ПРИ АКТУАЛИЗИРАНЕТО НА СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА; И ЧЕ**
- (2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ДАННИТЕ, ВКЛЮЧЕНИ В АКТУАЛИЗИРАНАТА ОТ ТЯХ ЧАСТ НА ТОЗИ ПРОСПЕКТ, НЕ СА НЕВЕРНИ, ПОДВЕЖДАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ.**

## II. ИНВЕСТИЦИОННА ИНФОРМАЦИЯ

### II.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД

Основната цел на договорен фонд „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” е да осигури на своите инвеститори запазване на реалната стойност и нарастване на направените инвестиции във времето чрез реализиране в условията на умерен риск на лихвен и капиталов доход, който е по-висок от дохода при алтернативните форми на инвестиране на частен капитал. За постигане на основната цел от инвестиционната дейност активите на договорния фонд се управляват като се следва активна стратегия, основана на задълбочени пазарни анализи. Изборът на вида на активите, в които фондът инвестира, зависи от възможността им да генерират очакваната доходност. Портфейлът на договорния фонд се състои от акции на акционерни дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) (до 90%), както и на аналогичните им международни акционерни дружества, чиято инвестиционна цел са предимно недвижими имоти. Предметът на дейност на АДСИЦ, съгласно техния устав, е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещи 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. Дружествата не може да извършват други сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Инвестиционната политика на договорния фонд не предвижда ограничения на инвестициите по отношение на броя на регулираните пазари, на които да може да придобива активи. Чуждестранните регулирани пазари, на които договорният фонд може да инвестира активите си, са изчерпателно посочени в решение на заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” в Комисията за финансов надзор („ресорния заместник-председател”). Съществуват и някои ограничения по отношение на квалификациите на емитентите, в чиито книжа може да инвестира договорният фонд – те са посочени подробно в т. II.2.1.

За постигане на заявената цел на инвестиционната дейност на договорния фонд може да се използват различни стратегии за застраховане срещу валутен, лихвен и пазарен риск.

В съответствие с инвестиционните си цели част от активите на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” могат да бъдат инвестирани в акции на български емитенти (до 90% от стойността на активите), както и на чуждестранни емитенти (до 50% от размера на активите на фонда). Общият дял на инвестициите в акции не може да надвишава 90% от сумата на активите на договорния фонд. Фондът може да инвестира в деривативни инструменти, като опции, фючърси, форуърд контракти, суапове и други с цел защита срещу валутни, лихвени и пазарни рискове.

Търговията на пазарите в страните, в които фондът смята да инвестира, се различават по обеми, дълбочина и ликвидност. Фондът планира основна част от портфейла му да се състои от ценни книжа на български емитенти. При наличие на изгодни инвестиционни възможности, които отговарят на инвестиционните цели, фондът ще разшири портфейла си с ценни книжа на емитенти, които отговарят на основните ограничения на инвестиционната дейност на договорния фонд, съгласно правилата на договорен фонд „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти”.

Портфейлът на договорния фонд ще бъде диверсифициран. Изборът на емитенти, в които ще бъде инвестирано, няма да бъде ограничен до големината на пазарната капитализация на отделните емитенти и техните емисии, а ще бъде определен единствено от потенциала на емитента да допринесе за постигане на инвестиционните цели на фонда. Фондът не планира да постави ограничения относно минималния и максималния брой на емисиите, които трябва да бъдат включени в портфейла през периода на функционирането му, като отчита и ограниченията по т. II.2.1 от този проспект.

Цените на ценните книжа, както и доходът, който може да се очаква да бъде генериран от тях във фонда, може да спаднат във времето под действието на редица фактори – общо-икономически, пазарни, локални, валутни и др. Влиянието на факторите, които биха оказали влияние върху очакваната доходност на фонда, ще бъдат анализирани непрекъснато и въз основа на оценките ще бъде взимано решение относно инвестициите на фонда.

Предвижда се фондът да инвестира активите си в ценни книжа, отличаващи се със степен на ликвидност, която позволява тяхната последваща продажба с цел реализиране на инвестиционните цели на договорния фонд, а също и с цел постигане на възможно най-коректна оценка относно тяхната стойност и съответно за постигане на най-обективна оценка относно нетната стойност на активите във фонда.

Основните правила, с които ще се съобразява инвестиционният консултант (портфолио мениджър), управляващ активите на фонда, при вземане на решения относно продажбата на ценни книжа – собственост на фонда, са:

- ▶ При отчитане на ограниченията по т. II.2.1., ако стойността на определени ценни книжа, включени в портфейла, се повиши, така че теглото им нарасне до степен, която не е в съответствие с принципите за диверсификация на портфейла, делът им може да бъде намален посредством продажба на част от пакета и реализиране на капиталова печалба;
- ▶ Ако секторът, в който се намира емитентът или самият емитент регистрира влошаване на показателите си в сравнение със средните показатели на сектора и/ или конкурентните компании, което би довело до намаляване на рейтинга му, делът на емисиата във фонда може да бъде намален;
- ▶ Ако ръководните органи на емитента предприемат корпоративна политика, неотговаряща на интересите на миноритарните акционери, портфолио мениджърите могат да предприемат продажба;
- ▶ Ограничаване на долната граница на загуби при спад на пазарната стойност на емисиите, участващи в портфейла на фонда;
- ▶ Поддържане на ликвидни средства за безпроблемно обслужване на обратното изкупуване на дяловете на фонда.

Фондът също така ще поддържа парични средства на каса, както и инструменти на паричния пазар, надвишаващи 10% (десет на сто) от активите на фонда. Величината на този вид активи в портфейла на фонда ще зависи от действието на пазарни фактори, както и от необходимостта от поддържане на необходимата ликвидност с оглед поддържане на обратното изкупуване на дялове на фонда и осигуряване на средства за нормалното функциониране на фонда. По-голямото поддържане на парични средства в определени периоди би могло да възпрепятства постигането на основната цел за реализиране на доходност в условията на възходящи пазари, както и обратното – да намали границите на загуба в условията на спадащи пазари.

## **II.2. ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД**

Основните цели на инвестиционната политика на договорния фонд са:

- ▶ Ръст – постигане на устойчив ръст на стойността на инвестициите на фонда с цел нарастване на цената на един дял;
- ▶ Сигурност – основните усилия на Управляващото дружество ще са насочени към запазване и увеличаване на първоначалната стойност на направената инвестиция;
- ▶ Ликвидност – поддържане на достатъчно ликвидни активи в рамките на ограниченията за инвестиране от договорния фонд, предвидени по закон и/ или посочени в този проспект, които да осигуряват нормалното функциониране на фонда по отношение на задължителното обратно изкупуване на дялове в определените срокове и разпределение на печалбата сред инвеститорите.

Инвестиционната политика на договорния фонд ще бъде свързана със спазване на следните ограничения относно структурата на портфейла:

Активи	Относителен дял (%) в активи на фонда
Акции на български дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)	до 90%
Акции на чуждестранни емитенти с инвестиционна цел недвижими имоти	до 50%*
Парични средства, ценни книжа, инструменти на паричния пазар или други платежни средства	не по-малко от 10%
Деривативни инструменти	до 10%

\*Включват се в общите ограничения за инвестиране в акции до 90% от стойността на активите

### II.2.1. Ограничения на инвестиционната дейност на договорния фонд

(1) Управляващото дружество инвестира активите на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти“ единствено в:

1. ценни книжа и инструменти на паричния пазар, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти;
2. ценни книжа и инструменти на паричния пазар, търгувани на регулиран пазар, различен от този по чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти, в Република България или друга държава членка, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, както и в ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България или друга държава членка;
3. ценни книжа и инструменти на паричния пазар, допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от заместник-председателя, или е предвиден в правилата на договорния фонд;
4. наскоро издадени ценни книжа, условията на емисията, които включват поемане на задължение да се иска допускане и да бъдат допуснати в срок не по-дълъг от една година от издаването им за търговия на официален пазар на фондова борса или друг регулиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от заместник-председателя, или е предвиден в правилата на договорния фонд;
5. дялове на колективни инвестиционни схеми, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета и/или на други колективни инвестиционни схеми по смисъла на § 1, т. 26 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК независимо от това, дали са със седалище в държава членка или не, при условие че:
  - а) другите колективни инвестиционни схеми отговарят на следните условия:
    - аа) получили са разрешение за извършване на дейност по закон, съгласно който върху тях се осъществява надзор, който заместник-председателят смята за еквивалентен на надзора съгласно правото на Европейския съюз, и взаимодействието между надзорните органи е в достатъчна степен осигурено;
    - бб) защитата на притежателите на дялове и правилата за разпределението на активите, за ползването и предоставянето на заеми на ценни книжа, за продажбата на ценни книжа и инструменти на паричния пазар, които колективната инвестиционна схема не притежава, са еквивалентни на правилата и защитата на притежателите на дялове на колективни инвестиционни схеми, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ ЕИО на Съвета;
    - вв) разкриват периодично информация, като изготвят и публикуват годишни и 6-месечни отчети, отразяващи активите, пасивите, печалбата и извършените операции през отчетния период, и
  - б) не повече от 10 на сто от активите на колективните инвестиционни схеми, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета, или другите колективни инвестиционни схеми, които се предвижда да се придобият, могат съгласно устава или правилата на

тези колективни инвестиционни схеми да бъдат инвестирани съвкупно в дялове на други колективни инвестиционни схеми, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета, или други колективни инвестиционни схеми;

б. влогове в банки, платими при поискване или при които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, и с дата до падежа не повече от 12 месеца, при условие че банката е със седалище в Република България или в друга държава членка, а ако е със седалище в трета държава, при условие че е обект на благоразумни правила, които заместник-председателят смята за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз;

7. деривативни финансови инструменти, включително еквивалентни на тях инструменти, задълженията по които могат да бъдат изпълнени чрез парично плащане, търгувани на регулирани пазари по т. 1 - 3 и/или деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, при условие че:

а) базовите им активи са ценни книжа, финансови индекси, лихвени проценти, валута или валутни курсове, в които договорният фонд може да инвестира съгласно инвестиционната си политика, определена в правилата си;

б) деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, които отговарят на следните условия:

аа) насрещната страна по сделката с тези деривативни финансови инструменти е обект на надежден надзор и отговаря на изисквания, определени от заместник-председателя;

бб) могат да се оценяват ежедневно по общоприети, подлежащи на проверка методи, и във всеки един момент по инициатива на договорния фонд могат да бъдат продадени, ликвидирани или закрити чрез офсетова сделка по справедлива стойност;

8. инструменти на паричния пазар извън тези, търгувани на регулиран пазар, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на вложителите или влоговете, както и отговарящи на следните условия:

а) емитирани или гарантирани от Република България или друга държава членка, от техни регионални или местни органи, от Българската народна банка, от централна банка на друга държава членка, от Европейската централна банка, от Европейския съюз или от Европейската инвестиционна банка, от трета държава, а в случаите на федерална държава - от един от членовете на федералната държава, от публична международна организация, в която членува поне една държава членка;

б) издадени от емитент, чиято емисия ценни книжа се търгува на регулиран пазар по т. 1 - 3;

в) емитирани или гарантирани от лице, върху което се осъществява надежден надзор съгласно критерии, определени от правото на Европейския съюз, или от лице, което спазва правила, одобрени от съответния компетентен орган, гарантиращи, че лицето отговаря на изисквания толкова строги, колкото са изискванията, определени от правото на Европейския съюз;

г) издадени от емитенти, различни от тези по букви "а", "б" и "в", отговарящи на критерии, определени от заместник-председателя, гарантиращи, че:

аа) инвестициите в тези инструменти са обект на защита, еквивалентна на защитата, на която подлежат инвестициите по букви "а", "б" и "в";

бб) емитентът е дружество, чийто капитал и резерви са в размер не по-малко от левовата равностойност на 10 000 000 евро, и което представя и публикува годишни одитирани отчети; дружество, което финансира група от дружества, в която участва, като едно или няколко от тези дружества са приети за търговия, или дружество, което финансира дружества за секюритизация възползващи се от кредитно подобрение, осигурено от финансова институция, отговаряща на изискванията по буква „в”.

(2) Договорният фонд може да инвестира не повече от 10 на сто от активите си в ценни книжа и инструменти на паричния пазар извън тези по ал. 1.

(3) Договорният фонд не може да придобива ценни (благородни) метали и сертификати върху тях.

(4) Управляващото дружество не може да инвестира повече от 5 на сто от активите на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” в ценни книжа или в инструменти на паричния пазар, издадени от един емитент.

- (5) Управляващото дружество не може да инвестира повече от 20 на сто от активите на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” във влогове в една банка.
- (6) Рисковата експозиция на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” към насрещната страна по сделка с деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, не може да надхвърля 10 на сто от активите на фонда, когато насрещната страна е банка по чл. 195, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, а в останалите случаи - 5 на сто от активите на фонда.
- (7) Управляващото дружество може да инвестира до 10 на сто от активите на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” в ценни книжа или в инструменти на паричния пазар, издадени от един емитент, при условие че общата стойност на тези инвестиции не надвишава 40 на сто от активите на фонда. При изчисляване на общата стойност на активите по изречение първо не се вземат предвид ценните книжа и инструментите на паричния пазар по ал. 9.
- (8) Общата стойност на инвестициите по ал. 4 - 6 в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, влоговете при това лице, както и експозицията към същото лице, възникнала в резултат на сделки с деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, не трябва да надхвърля 20 на сто от активите му.
- (9) Управляващото дружество може да инвестира до 35 на сто от активите на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” в ценни книжа и инструменти на паричния пазар, издадени от един емитент, ако ценните книжа и инструментите на паричния пазар са издадени или гарантирани от Република България, друга държава членка, от техни местни органи, от трета държава или от публична международна организация, в която членува поне една държава членка.
- (10) Общата стойност на инвестициите по ал. 4 - 9 в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, влоговете при това лице, както и експозицията към същото лице, възникнала в резултат на сделки с деривативни финансови инструменти, не може да надхвърля 35 на сто от активите на договорния фонд.
- (11) Лицата, принадлежащи към една група за целите на съставяне на консолидиран финансов отчет съгласно признатите счетоводни стандарти, се разглеждат като едно лице при прилагане на ограниченията по ал. 4- 10.
- (12) Общата стойност на инвестициите в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, емитирани от една група, не може да надхвърля 20 на сто от стойността на активите на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти”.
- (13) „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” не може да придобива повече от:
1. десет на сто от акциите без право на глас, издадени от едно лице;
  2. двадесет и пет на сто от дяловете на една колективна инвестиционна схема, получила разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета и/или друга колективна инвестиционна схема по смисъла на § 1, т. 26 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, независимо дали е със седалище в държава членка или не;
  3. десет на сто от инструментите на паричния пазар, издадени от едно лице.
- (14) Управляващото дружество може да инвестира не повече от 10 на сто от активите на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” в дяловете на една колективна инвестиционна схема, получила разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета или друга колективна инвестиционна схема по смисъла на § 1, т. 26 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, независимо дали е със седалище в държава членка или не.
- (15) Общият размер на инвестициите в дялове на колективни инвестиционни схеми по смисъла на § 1, т. 26 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, независимо дали са със седалище в държава членка или не, различни от колективна инвестиционна схема, получила разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета, не може да надхвърля 30 на сто от активите на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти”.
- (16) Ограниченията по ал. 4, 7, 9, 10 и ал. 13, т. 1 не се прилагат, когато управляващото дружество упражнява за сметка на „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” права на записване, произтичащи от ценни книжа и инструменти на паричния пазар, които са част от активите на фонда.

(17) Фондът не може да има експозиция, свързана с деривативни финансови инструменти, по-голяма от нетната стойност на активите му.

(18) Договорният фонд може да инвестира в деривативни финансови инструменти при спазване на ограниченията по ал. 10-12 и при условие, че експозицията на базовите активи кумулативно не надхвърля ограниченията по ал. 4-12.

(19) При нарушение на инвестиционните ограничения по причини извън контрола на управляващото дружество, както и в случаите по ал. 16, то е длъжно в 7-дневен срок от установяване на нарушението да уведоми комисията, като предложи програма с мерки за привеждане на активите на фонда в съответствие с изискванията на закона до 6 месеца от извършването на нарушението.

(20) Програмата по ал. 19 се одобрява от заместник-председателя. Член 177, ал. 3 - 6 от ЗППЦК се прилагат съответно.

(21) Управляващото дружество, когато действа за сметка на договорния фонд, не може:

- ▶ да предоставя заеми или да бъде гарант на трети лица;
- ▶ да продава ценни книжа, инструменти на паричния пазар и други финансови инструменти по ал. 1, т. 5, 7 и 8, които Фондът не притежава.

(22) ДФ „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” не може да ползва заеми освен с разрешение на ресорния Заместник – председател на Комисията за финансов надзор. Заместник-председателят може да разреши на Фонда да ползва заем на стойност до 10 на сто от активите му, ако заемът е за срок не по-дълъг от три месеца и е необходим за покриване на задълженията по обратното изкупуване на дяловете на Фонда. Член 177, ал. 3-6 от ЗППЦК се прилагат съответно.

(23) Ценните книжа, инструментите на паричния пазар, деривативните финансови инструменти, в които могат да бъдат инвестирани активите на Фонда, трябва да отговарят и на изискванията по чл. 44а – 44г от Наредба №25 за изискванията към дейността на инвестиционните дружества и договорните фондове.

(24) Структурата на активите и пасивите на Фонда трябва да отговаря на следните изисквания:

- ▶ не по-малко от 70 на сто от инвестициите в активи по чл. 195, ал. 1 ЗППЦК трябва да бъдат в активи с пазарна цена;
- ▶ не по-малко от 10 на сто от активите на Фонда трябва да са парични средства, ценни книжа, инструменти на паричния пазар или други платежни средства, както следва:
  - ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България;
  - ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от САЩ, Канада, Япония, Швейцария, държава - членка на Европейския съюз, или друга държава, която принадлежи към Европейското икономическо пространство;
  - парични средства във валута на Великобритания, САЩ, Швейцария, Япония и в евро

(25) Фондът постоянно трябва да поддържа минимални ликвидни средства, както следва:

- ▶ парични средства, ценни книжа, инструменти на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 1 - 3 от ЗППЦК и дялове на колективни инвестиционни схеми по чл. 195, ал. 1, т. 5 ЗППЦК с пазарна цена, инструменти на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8 ЗППЦК и краткосрочни вземания - в размер не по-малко от 100 на сто от претеглените текущи задължения на Фонда; и
- ▶ парични средства, ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България или друга държава членка, и инструменти на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8, буква "а" ЗППЦК - в размер не по-малко от 70 на сто от претеглените текущи задължения на Фонда.

(26) Паричните средства на Фонда не могат да бъдат по-малко от 5 на сто от активите на Фонда.

## II.2.2. Рисков профил на договорния фонд

Инвестирането в дялове на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” не е безрисково начинание. Фондът възнамерява да реализира инвестиционните си цели, поемайки умерен риск, което определя

и неговия балансиран профил. Инвестиционната стратегия на фонда предвижда инвестиране до 90% (деветдесет на сто) от активите в акции на АДСИЦ. Инвестициите в акции на АДСИЦ и аналогичните им международни дружества се смятат за по-ниско рискови от инвестициите в акции на други емитенти, тъй като базовите активи, в които те инвестират, са недвижими имоти, характеризиращи се с по-ниско ценово колебание. От друга страна, тези дружества са длъжни да разпределят минимум 90% от печалбата си под формата на дивидент.

Инвестирането в дялове на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” носи следните предимства за инвеститорите:

- ▶ Ликвидност на направената инвестиция – съгласно правилата на фонда, одобрени от Комисията за финансов надзор, Управляващото дружество изчислява нетната стойност на активите на един дял всеки работен ден след 16:45 ч българско време. Управляващото дружество е задължено да изкупува обратно дяловете на инвеститорите на цена, която е равна на нетната стойност на активите на един дял;
- ▶ Професионално управление на инвестираните средства от страна на УД „БенчМарк Асет Мениджмънт” АД;
- ▶ Инвестиране в диверсифициран портфейл от ценни книжа, като целта е да се намали до минимум систематичния риск при инвестирането в активи с подобен рисков профил. Закупуването на дял в един фонд на практика се равнява на участие в няколко на брой инвестиции по едно и също време. Стойността на една инвестиция може да се променя по отношение както на нарастване, така и на намаление. При участие в няколко на брой инвестиции се създават условия за намаляване на възможността всички инвестиции да претърпят една и съща насока на движение на стойността;
- ▶ Икономии от мащаба чрез намаляване на транзакционните разходи – по-високите обеми на сделки се сключват при по-ниски комисиони, което намалява цената на придобиване;
- ▶ Висока степен на прозрачност на инвестицията – договорните фондове са задължени периодично да публикуват своите финансови отчети, като ги правят достояние на инвестиционната общественост.

### II.2.3. Описание на рисковете, свързани с инвестирането в договорен фонд

„БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” планира да инвестира до 90% от активите си в акции на дружества със специална инвестиционна цел и чуждестранни дружества с инвестиционна цел недвижими имоти.

Инвестирането в дялове на договорния фонд е свързано с влиянието на различни по видове и степен на влияние рискове. Те най-общо могат да бъдат разделени на две групи:

- ▶ Системен риск;
- ▶ Специфичен риск, оказващ влияние върху резултатите на портфейла на договорния фонд.

Тези рискове могат да повлияят върху стойността на нетните активи на фонда, което има пряко отражение върху стойността на един дял. Следователно под действието на подобни рискове стойността на притежаваните дялове може да намалее през периода, през който те се притежават от инвеститора. Управляващото дружество не предоставя гаранция, че ще успее да изпълни инвестиционните цели. За разлика от стандартните банкови депозити инвестициите в дялове на договорни фондове не са гарантирани от държавата до определена сума, поради което не съществува гаранция, че инвеститорите ще могат да си получат обратно стойността на първоначалната инвестиция в дяловете на фонда.

Ликвидността на дяловете може да бъде ограничена и в случаи, когато Управляващото дружество временно преустанови обратното изкупуване на дяловете на фонда по реда и при условията, посочени в правилата на договорния фонд и този проспект. Подробно описание на тези случаи се намира в т. IV.1.2 Условия и ред за обратно изкупуване на дялове и т. IV.1.4. Условия и ред за временно спиране на обратното изкупуване на дялове.

#### А) СИСТЕМЕН РИСК

Системният риск оказва влияние върху всеки един финансов инструмент. Неговото влияние е външно по отношение на компаниите и финансовите инструменти, поради което не може да бъде диверсифициран. Това налага обстойно проучване и анализиране на компонентите на системния риск и съобразяване на инвестиционната политика на фонда с неговото влияние.

Системният риск включва:

### **Макроикономически риск и външна задължнялост на страната**

Взаимодействието между икономическия растеж, безработицата, фискалната дисциплина и външната задължнялост на страната оказва пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Влошаването на икономическите показатели на макро ниво може да повлияе негативно върху преките и портфейлни чуждестранни инвестиции и върху цената на финансовите инструменти.

### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск представлява цялостно покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в следствие на което намалява покупателната сила на стопанските субекти.

В резултат на инфлационни процеси реалната доходност за инвеститорите може да бъде значително намалена. Инструментите с променлива доходност, каквито са акциите, могат да предложат ефективна защита от инфлационен риск и запазване на реалната доходност за инвеститорите, тъй като те предполагат нарастване на доходността минимум с размера на номиналната инфлация. Това не се отнася за всички емитенти, а основно за тези, които съумеят да запазят своята доходност в условията на висока инфлация.

### **Кредитен риск**

Кредитният риск се свързва с кредитоспособността на страната длъжник и способностите ѝ да погасява редовно своите кредитни задължения. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции. Страни с нисък кредитен риск предполагат провеждане на политика на увеличение на данъчните ставки, използване на инфлационен данък и други, които биха влошили резултатите от дейността на компаниите емитенти на ценни книжа, участващи в портфейла на фонда. България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа до средства в подкрепа на общото управление на разходите на държавата. Отделните рейтинги могат да бъдат намерени на интернет страницата на българското министерство на финансите ([www.minfin.government.bg](http://www.minfin.government.bg)).

Кредитният риск се свързва и с възможността на емитентите редовно да обслужват своите задължения. Невъзможността за редовното им изплащане може да доведе до процедури по несъстоятелност, което да намали тяхната пазарна оценка загуби и съответно намаляване на нетната стойност на активите.

Инвестиционната политика на ДФ „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” предвижда внимателно анализиране на кредитния риск и следене на показателите за ликвидност на емитентите с цел намаляването на риска.

### **Лихвен риск**

Повишаването на средните лихвени проценти може да окаже влияние върху повишаване на лихвените разходи за компании, в които фондът е инвестирал. Нарастването на лихвените разходи може да намали нормата на възвращаемост, което до окаже влияние върху борсовите котировки на акциите им. За намаляването на този риск се предвижда непрекъснато анализиране на пазарните условия с цел предпазване от неблагоприятни движения на цените на ценните книжа, в които фондът е инвестирал.

Процесът на присъединяване на страната към ЕС допълнително може да ограничи нормата на изменение на лихвените проценти, подобно на това в евро зоната. България предвижда членство в еврозоната, което налага поддържане на ниска инфлация и съответно лихвени проценти в годините преди ефективното членство. Това допълнително ограничава риска от изменение на стойността на активите на дружеството при промяна на лихвените проценти.

### **Валутен риск**

След въвеждането на системата на валутен съвет в страната обменният курс на българския лев спрямо еврото е фиксиран. Това намалява до голяма степен наличието на валутен риск от преоценка на активите. Отделно недвижимите имоти в България се търгуват в евро, което допълнително намалява валутния риск за дружествата емитенти. Преоценката на активите – собственост на договорния фонд, деноминирани във валута, се влияе от колебанията на съответните валутни курсове спрямо лева, което може да промени нормата на доходност, реализирана от съответните активи. Това не се отнася за активите, деноминирани в евро, докато курсът на лева към еврото е фиксиран със закон. При промяна на системата на валутен борд, може да възникне валутен риск, свързан с изменение на валутния курс на българския лев спрямо еврото. Това може да предизвика негативно отражение при преоценка на активите, деноминирани в левове.

### **Данъчен риск**

Подробна информация за данъците, дължими от фонда и от инвеститорите във фонда (в случай, че реализират печалба от инвестицията си) е изложена в т. III.1. Данъчен режим.

### **Политически риск**

Политическият риск е свързан с промяна в политическото устройство на страна, което е свързано с промяна на пазарните условия и цените на активите, в които е инвестирал договорният фонд. За намаляване на този риск Управляващото дружество смята предварително да оценява този фактор и евентуалното му въздействие върху стойността на активите на фонда и да предприема действия към запазване на натрупаната доходност и ограничаване на потенциални негативни въздействия.

Политическата ситуация в страната може да се опише като стабилна. Правителството на България се стреми да спазва определени критерии във връзка с членството на страната в ЕС, сред които е и законодателната стабилност. Ето защо рискът от изменение на нормативната база в по-дългосрочен план е минимален и се свежда до евентуалното привеждане на българското законодателство в съответствие с европейското. Рискове могат да възникнат при провеждане на парламентарни избори, които да забавят сформирването на ново правителство.

### **Риск, свързан с капиталовия пазар**

Стойността на активите на договорния фонд е пряко свързана с ефективното функциониране на местния капиталов пазар, наличието на достатъчна ликвидност, която да дава възможност за най-коректно оценяване на стойността на активите на фонда, прозрачност в дейността на емитентите и защита на правата на миноритарните акционери. При ниска ликвидност на търговията на капиталовия пазар котировките на ценните книжа са по-чувствителни от промените на пазарните сили, което определя по-висок риск при инвестирането на средства на фонда на пазари с по-ниска ликвидност. Към настоящия момент независимо от нарастването на среднодневните обороти „Българска фондова борса – София” АД все още се характеризира със сравнително ниска ликвидност. Високото ниво на активите на фонда, които се търгуват на нисколиквидни пазари, може да доведе и до значителни краткосрочни колебания в нетната стойност на активите на фонда и съответно нетната стойност на един дял. За намаляване на този риск Управляващото дружество ще се стреми да инвестира в ценни книжа със сравнително добра норма на ликвидност, с което да се постигнат два ефекта – постигане на коректна оценка за състоянието на активите и осигуряване на евентуален „изход” от направената инвестиция и лесно реализиране на натрупаната доходност.

### **Секторен риск**

Секторният риск произтича от обстоятелството, че договорният фонд ще предприеме инвестиционна политика, според която насочва основна част от активите си в точно определен сектор от икономиката – недвижими имоти. По този начин резултатите на фонда са зависими от състоянието на сектора, в който е инвестирано.

### **Риск, свързан с инвестирането в чужбина**

Инвестиционната политика на фонда предвижда част от портфейлът му да включва ценни книжа, които са издадени от чуждестранни емитенти и се търгуват на чуждестранни пазари съгласно списък, одобрен от заместник-председателя на управление „Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор. Чуждестранните емитенти може да подлежат на различни счетоводни и одит стандарти в сравнение с тези на местните емитенти. Поради тази причина информацията за тях може да бъде по-оскъдна, което да затрудни вземането на инвестиционно решение. В допълнение

на това съществува и риск от промяна на данъчното облагане, политическата и социалната ситуация, което може да окаже съществено влияние върху стойността на инвестициите на фонда в тези страни.

### **Риск, свързан с инвестирането в деривативни инструменти**

Управляващото дружество може да предприеме стратегия за инвестиране на част от активите на фонда в деривативни инструменти като опции, фючърси, суапи с цел защита срещу валутен и лихвен риск. Управляващото дружество не може да предостави гаранции, че подобни стратегии, включващи деривати, ще бъдат изпълнени успешно. При несполучливо изпълнени стратегии резултатите на фонда могат да се влошат дори повече, ако фондът не е предприел подобна стратегия. Успешното използване на стратегии с деривати е свързано с правилните нагласи и очаквания на портфолио мениджърите за движението на цените на този вид инструменти.

### **Б) Специфичен риск**

ДФ „БенчМарк Фонд-3 Сектор недвижими имоти” оперира в силно регулирана среда, което е предварително условие за намаляване на рисковете от операциите. Основен регулатор е Комисията за финансов надзор и в частност Заместник-председателят, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” в КФН. Допълнителен контрол се осъществява и от банката депозитар.

Специфичният риск на портфейла включва влиянието на рисковете, свързани с дейността на отделните дружества, в чийто ценни книжа фондът е инвестирал, както и рисковете за отделните инвеститори в дяловете на договорния фонд. Специфичният риск на портфейла по отношение на рисковете на отделните емитенти подлежи на управление чрез диверсифициране на активите. Инвеститорите на дялове във фонда са подложени на следните видове риск.

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск на портфейла на договорния фонд се свързва с възможността му да изплаща своите задължения към кредитори, както и към инвеститори, които предявяват дяловете си за обратно изкупуване. Планира се фондът да поддържа парични средства на каса, краткосрочни ликвидни ценни книжа и краткосрочни вземания на стойност не по-малка от размера на краткосрочните задължения. Не по-малко от 10% (десет на сто) от общите активи се планира да бъдат поддържани в парични средства в каса, вземания по безсрочни или със срок до 3 месеца банкови депозити, ценни книжа или други платежни средства с цел осъществяване на нормално функциониране и поддържане на добра ликвидност.

#### **Оперативен риск**

Оперативният риск е свързан с нормалното функциониране на договорния фонд при инвестирането и управлението на активите с цел изпълнение на инвестиционната политика при спазване на поставените ограничения. Договорният фонд се управлява от лицензирано Управляващо дружество. Договорните фондове подлежат на контрол от страна на Комисията за финансов надзор. Управляващото дружество планира да изчислява и обявява всеки работен ден нетната стойност на активите и стойността на един дял.

Наред с това Управляващото дружество е сключило договор с банка депозитар, която ще контролира изчисляването на нетната стойност на активите на фонда. Специализиран отдел „Вътрешен контрол” в Управляващото дружество ще следи за изрядността на сключените сделки и процеса на автономно управление на портфейла на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” и избягването на потенциални конфликти на интереси.

#### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск за инвеститорите в дялове на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” може да възникне в следните два случая:

- ▶ В периода до набиране на минималния размер на нетната стойност на активите на договорния фонд (500 000 лева) Управляващото дружество не може да изкупува обратно дяловете на фонда. Независимо от тази забрана, установена в закона, всеки инвеститор би могъл да продаде своите дялове на „БФБ-София” АД, в случай че е налице търсене;
- ▶ Ликвидността на дяловете може да бъде ограничена и в случай, че Управляващото дружество временно преустанови обратното изкупуване на дяловете на договорния фонд. Подробно описание на условията и сроковете на временно преустановяване на обратното изкупуване се намира в т. IV.1.4 Условия и ред за временно спиране на обратното изкупуване на дялове.

Управляващото дружество изчислява и обявява ежедневно в централен ежедневник емисионната стойност и (след достигане на минималния размер на нетна стойност на активите на фонда от 500 000 лева) цената на обратно изкупуване на дяловете на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти“. От друга страна, дяловете са регистрирани за търговия на „БФБ-София“ АД, което допълнително подобрява ликвидността за потенциалните инвеститори и им предоставя бърз и лесен начин за реализиране на натрупаната доходност или ограничаване на долната граница на загуба.

### **Ценови риск**

Ценовият риск представлява промяна в цените на дяловете на договорния фонд в резултат на промяна в оценката на нетните активи. Управляващото дружество ще преизчислява стойността на активите всеки работен ден под контрола на банката депозитар. Промяната в цената може да бъде както в посока на покачване, така и на понижаване. Не съществуват гаранции, че инвеститорите ще реализират доходност от притежаваните дялове във фонда, както и че ще запазят стойността на първоначално направената инвестиция. Стойността на активите на фонда е зависима от решенията на портфолио мениджърите на Управляващото дружество, които ще се вземат след предварително анализиране и проучване на факторите, влияещи върху стойността на направените инвестиции.

### **Оборот на активите на фонда**

С оглед на постигане на инвестиционните цели Управляващото дружество може да предприема стратегия на по-активна търговия с активите и увеличаване на оборота с притежаваните активи. Повисокият оборот с книгата в портфейла на фонда е свързан със заплащането на повече комисиони за брокерски операции на инвестиционните посредници, с които Управляващото дружество има сключени договори да брокерски услуги.

### **Риск от промяна на законодателството**

„БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти“ е регистрирано съгласно ЗППЦК. Към настоящия момент договорните фондове не се облагат с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

Тъй като фондът ще се стреми да реализира ръст на нетните си активи основно посредством постигане на капиталова печалба, то евентуална промяна в данъчното облагане, касаещо този вид приходи, би променило доходността от направените инвестиции, което съответно би се отразило върху нетната стойност на активите, разпределена на един дял.

### **В) СТАНДАРТНОТО ОТКЛОНЕНИЕ КАТО МЯРА ЗА РИСК НА „БЕНЧМАРК ФОНД–3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“**

Стандартното отклонение е статистическа мярка за променливостта на доходността на една колективна инвестиционна схема. Чрез стандартното отклонение се измерва волатилността: колкото повече възвръщаемостта на фонда варира спрямо неговата средна, толкова по-волатилна е неговата доходност. Високо стандартно отклонение сигнализира, че променливостта на резултатите е била голяма, т.е. историческата волатилност на фонда е висока.

Стандартното отклонение се изчислява въз основа на исторически данни за нетната стойност на активите на дял, които „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти“ обявява за период от 1 година. Използват се данните за нетна стойност на активите на дял, изчислени в последния работен ден на седмицата, в който се изчислява такава за фонда.

$$\sigma_{\text{годишно}} = s_{N-1} \sqrt{N}$$

, където:

(N+1) – брой седмични наблюдения върху нетната стойност на дял за последните 12 месеца

N – брой изменения в стойността

$s_{N-1}$  – стандартно отклонение за изменението на нетната стойност на активите на дял на седмична база, пресметнато по формулата:

$$s_{N-1} = \sqrt{\frac{1}{N-1} \sum_{t=1}^N (x_t - \bar{x})^2}$$

$x_t$  – пропорционалното изменение в нетната стойност на дял за 1 седмица, измерено за периода между седмици  $t$  и  $t-1$

$$x_t = \left( \frac{P_t}{P_{t-1}} - 1 \right)$$

$P_t$  - последна нетна стойност на активите на дял, изчислена за дадена седмица

$P_{t-1}$  - последна нетна стойност на активите на дял, изчислена за предходната седмица

$\bar{x}$  - средна стойност на всички седмични изменения за последната 1 година

$$\bar{x} = \frac{\sum_{t=1}^N x_t}{N}$$

В случаите когато „БенчМарк Фонд-3 Сектор недвижими имоти” не изчислява нетна стойност на активите на дял в определена седмица, се използва последната изчислена стойност за предходната седмица.

#### **II.2.4. Категории активи, в които на договорния фонд е разрешено да инвестира**

Категориите активи, в които може да инвестира договорният фонд са изчерпателно посочени в т. II.2.1.

Договорният фонд има право да извършва сделки с деривативни финансови инструменти, с цел хеджиране на валутен и/или лихвен риск. Рисковете от използването на финансови деривативни инструменти с цел хеджиране са ограничени до размера на заплатените премии по тяхното придобиване.

Договорният фонд не инвестира основно в категории активи по чл. 195 от ЗППЦК, различни от ценни книжа и инструменти на паричния пазар и не възпроизвежда индекс съставен от дялове или дългови ценни книжа.

#### **II.3. ИСТОРИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД**

Публичното предлагане на дялове на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” започва на 21 юни 2006 година и разглежданите данни включват периода от 21 юни 2006 година до 31 декември 2007 година.

##### **Избрана финансова информация за 2006 г.**

- ▶ нетна стойност на активите на един дял в началото на периода: 100.00 лева
- ▶ доходи от инвестиционни сделки на един дял:
  - нетна печалба (загуба) от инвестиции: инвестициите в портфейла на фонда през периода са в две основни насоки – инвестиции в ценни книжа (акции) и депозити. Към края на 2006 година резултатът на фонда от цялостната му дейност е отрицателен. Резултатът от инвестициите на фонда през периода, представляващи приходи от предоставени депозити, е в размер на 290.00 лева. Изчислена на един дял към края на годината е в размер на 0.04 лева
  - нетна печалба (загуба) от ценни книжа (реализирани и нереализирани): за отчетния период „БенчМарк Фонд-3 Сектор недвижими имоти” има формиран отрицателен резерв от преоценки на ценни книжа в размер на 26 990.15 лева, който представлява нереализирана загуба за договорния фонд. Изчислена на един дял, нереализираната стойност на загубата е в размер на 3.70 лева. Реализираната нетна печалба от ценни книжа е в размер на 5 075.18 лева и съответно 0.70 лева на един дял
  - общо салдо от инвестиционните сделки: салдото е отрицателно и е в размер на 21 624.97 лева, което изчислено на един дял е в размер на – 2.97 лева

- ▶ дивиденди и други разпределения за дял: през отчетния период „БенчМарк Фонд-3 Сектор недвижими имоти” не е разпределял дивидент и не е извършвал други разпределения
- ▶ нетна стойност на активите на един дял в края на периода: 92.9124 лева
- ▶ обща възвращаемост на един дял: -7.09%
- ▶ допълнителни данни:
  - общо нетни активи в края на периода: 677 238.79 лева
  - съотношение на разходите към средната стойност на нетните активи: 3.20%
  - съотношение на нетната печалба към средната стойност на нетните активи: - 2.53%
  - оборот на портфейла в процент: 97.37%
- ▶ минимална, максимална и среднопретеглена емисионна стойност и цена на обратно изкупуване:
  - минимална емисионна стойност: 90.8249 лв.
  - максимална емисионна стойност: 100.50 лв.
  - среднопретеглена емисионна стойност: 95.5892 лв.
  - минимална цена на обратно изкупуване: 89.9211 лв.
  - максимална цена на обратно изкупуване: 98.4000 лв.
  - среднопретеглена цена на обратно изкупуване: 94.2996 лв.
- ▶ брой дялове в обращение към края на годината, както и брой на емитирани, продадени и обратно изкупени дялове:
  - брой дялове в обращение към края на годината: 7 289 броя
  - брой емитирани (продадени) дялове: 7 468 броя
  - брой обратно изкупени дялове: 179 броя

#### **Избрана финансова информация за 2007 г.**

- ▶ нетна стойност на активите на един дял в началото на периода: 92.9124 лева
- ▶ доходи от инвестиционни сделки на един дял:
  - нетна печалба (загуба) от инвестиции: инвестициите в портфейла на фонда през периода са в две основни насоки – инвестиции в ценни книжа (акции) и депозити. Към края на 2007 година резултатът на фонда от цялостната му дейност е отрицателен. Резултатът от инвестициите на фонда през периода, представляващи приходи от предоставени депозити, е в размер на 619.08 лева. Изчислена на един дял към края на годината е в размер на 0.03 лева
  - нетна печалба (загуба) от ценни книжа (реализирани и нереализирани): за отчетния период „БенчМарк Фонд-3 Сектор недвижими имоти” има формиран положителен резерв от преоценки на ценни книжа в размер на 333 588.63 лева, който представлява нереализирана печалба за договорния фонд. Изчислена на един дял, нереализираната стойност на печалбата е в размер на 18.81 лева. Реализираната обща нетна печалба от ценни книжа е в размер на 49 398.10 лева и съответно 2.79 лева на един дял
  - общо салдо от инвестиционните сделки: 382 986.73 лева, което изчислено на един дял е в размер на 21.59 лева
- ▶ дивиденди и други разпределения за дял: през отчетния период „БенчМарк Фонд-3 Сектор недвижими имоти” не е разпределял дивидент и не е извършвал други разпределения
- ▶ нетна стойност на активите на един дял в края на периода: 119.2132 лева
- ▶ обща възвращаемост на един дял: 28.31%
- ▶ допълнителни данни:
  - общо нетни активи в края на периода: 2 114 484.14 лева
  - съотношение на разходите към средната стойност на нетните активи: 4.52%

- съотношение на нетната печалба към средната стойност на нетните активи: -3.86%
- оборот на портфейла в процент: 64.47%
- ▶ минимална, максимална и среднопретеглена емисионна стойност и цена на обратно изкупуване:
  - минимална емисионна стойност: 92.0071 лв.
  - максимална емисионна стойност: 124.8603 лв.
  - среднопретеглена емисионна стойност: 108.1879 лв.
  - минимална цена на обратно изкупуване: 91.0916 лв.
  - максимална цена на обратно изкупуване: 123.6179 лв.
  - среднопретеглена цена на обратно изкупуване: 107.1114 лв.
- ▶ брой дялове в обращение към края на годината, както и брой на емитирани, продадени и обратно изкупени дялове:
  - брой дялове в обращение към края на годината: 17 737 броя
  - брой емитирани (продадени) дялове: 12 789 броя
  - брой обратно изкупени дялове: 2 341 броя

#### **II.4. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Инвеститорите в дяловете на всеки договорен фонд следва да имат предвид, че стойността на дяловете и доходът от тях могат да се понижат, че печалбата не е гарантирана и инвеститорите поемат риска да не възстановят инвестициите си в пълния им размер, както и инвестициите в договорния фонд не са гарантирани от гаранционен фонд и предходните резултати от дейността нямат връзка с бъдещите резултати на договорния фонд.

#### **II.5. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ТИПИЧНИЯ ИНВЕСТИТОР, КЪМ КОГОТО Е НАСОЧЕНА ДЕЙНОСТТА НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД**

Развитието на капиталовите пазари през последните години направи инвестирането във финансови инструменти, търгувани на международните финансови пазари, доходно начинание, което обаче крие в себе си значителен брой рискове. Инвестирането в подобни активи е свързано с отделянето на значителни ресурси – време и съответно знания в материята в управлението на активи и анализ на финансовите пазари. Ограничеността на един от тези ресурси налага договорните фондове като основна алтернатива на инвестиране на лични средства за професионално управление с цел възползване от потенциалните благоприятни тенденции на финансовия пазар.

Както вече бе посочено, инвестирането в дялове на договорния фонд е свързано с поемането на редица различни по сила и посока на въздействие рискове. Всеки един инвеститор преди да вземе решение относно типа договорен фонд и/ или инвестиционно дружество, в което да инвестира, трябва самостоятелно да прецени степента на риск, която е способен да поеме. Отделните договорни фондове и/ или инвестиционни дружества се характеризират с различен рисков профил, т.е. с различна рискова структура на притежаваните активи и различни инвестиционни цели.

Съгласно инвестиционната политика на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти“ до 90% от активите му ще бъдат инвестирани в акции на дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Акции на дружества със специална инвестиционна цел се характеризират с по-ниска степен на риск от обикновените акции, издадени от други емитенти.

Дяловете на фонда са подходящи както за индивидуални, така и за институционални инвеститори, които търсят стабилен доход и умерен растеж на спестяванията си, без да поемат високи рискове. Дейността на фонда не е зависима от това дали държателите на дяловете са индивидуални или институционални инвеститори.

Предвид очакваната структура на фонда той не е подходящ за инвеститори с краткосрочен хоризонт, които преследват стратегия на ежедневно следене на пазарните условия, както и за инвеститори, които предвиждат да търгуват редовно с дяловете на фонда с цел реализиране на краткосрочна

капиталова печалба. Фондът е подходящ за инвеститори с по-дългосрочен хоризонт на държане на инвестицията си.

Инвеститорите в договорния фонд трябва да:

- ▶ Са толерантни към колебанията на цените на финансовите инструменти, в които фондът е инвестирал;
- ▶ Желаят да инвестират непряко на пазара на недвижими имоти;
- ▶ Желаят да притежават диверсифициран инвестиционен продукт;
- ▶ Очакват дългосрочно нарастване на направените инвестиции.

### **III. ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **III.1. ДАНЪЧЕН РЕЖИМ**

##### **III.1.1. Данъчно облагане на печалбата на договорните фондове**

Съгласно чл. 174 от ЗКПО договорните фондове, допуснати за публично предлагане в Република България и лицензирани по реда на чл. 164а, ал. 1 от ЗППЦК, не се облагат с корпоративен данък.

Договорният фонд ще дължи данък върху капиталовата печалба, както и върху дивидентите, получени от емитенти търгувани на чуждестранни финансови пазари. Данъчните равнища зависят от законодателството на съответната страна и намаляват доходността на Фонда.

##### **III.1.2. Данъчно облагане на доходите от дивиденти, разпределяни от договорните фондове**

Дивидентите, разпределяни от договорните фондове, са облагаеми по ред, определен съгласно разпоредбите на ЗКПО (относно юридическите лица) и ЗДДФЛ (относно физическите лица). Съгласно чл. 12, ал. 1 от ЗКПО печалбата и доходите на чуждестранните юридически лица, които произтичат от стопанска дейност чрез място на стопанска дейност в страната или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, са от източник в страната. На основание чл. 12, ал. 2 от ЗКПО доходите от финансови активи, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната. На основание чл. 12, ал. 4 от ЗКПО доходите от дивиденти и ликвидационни дялове от участие в местни юридически лица са от източник в страната.

##### **А) Юридически лица**

- ▶ *местни юридически лица* - приходите от дивиденти на договорния фонд са необлагаеми съгласно ЗКПО. Според разпоредбите на чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходите в резултат на разпределение на дивиденти от местни юридически лица. Следователно, доходът, разпределен от Фонда в полза на местни физически лица, не следва да бъде включен при преобразуване на счетоводния резултат за данъчни цели;
- ▶ *чуждестранни юридически лица* - съгласно чл. 194, ал. 1, т. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите разпределени от местни юридически лица в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната;
- ▶ съгласно чл. 194, ал. 1, т. 2 от ЗКПО местните юридически лица, които не са търговци, включително общини също облагат реализираните от тях доходи от дивиденти с данък при източника;
- ▶ данъкът е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденти или ликвидационни дялове;
- ▶ данъчната ставка върху тези доходи съгласно чл. 200, ал. 1 от ЗКПО е в размер на 5%.

##### **Б) Физически лица**

- ▶ *местни и чуждестранни физически лица* – съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ доходите от дивиденди и ликвидационните дялове, изплатени в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България се облагат с окончателен данък;
- ▶ окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент;
- ▶ данъчната ставка върху тези доходи съгласно чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ е в размер на 5%.

### **III.1.3. Данъчно облагане на доходите от сделки с дялове на договорни фондове**

Доходите от сделки с дялове са облагаеми по ред, определен съгласно разпоредбите на ЗКПО (относно юридическите лица) и ЗДДФЛ (относно физическите лица).

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с дялове на колективни инвестиционни схеми, когато разпореждането е извършено на регулиран български пазар на ценни книжа.

#### **А) Юридически лица**

- ▶ *местни юридически лица* - съгласно чл. 44 от ЗКПО, когато разпореждането с дялове на колективни инвестиционни схеми се извършва на регулиран български пазар на ценни книжа, при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат на местните юридически лица се намалява с печалбата, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа и се увеличава със загубата, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа. Не се облагат доходите на местните юридически лица, реализирани при сделки с дялове на Фонда, когато са извършени на регулиран български пазар на ценни книжа, или реализирани при обратно изкупуване на дялове от Фонда;
- ▶ *чуждестранни юридически лица* – съгласно чл. 195 ЗКПО доходите от източник в страната, посочени в чл. 12, ал. 2, 3, 5 и 8 от ЗКПО на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен;
- ▶ съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат доходите на чуждестранните юридически лица, реализирани при сделки с дялове на Фонда, когато са извършени на регулиран български пазар на ценни книжа, или реализирани при обратно изкупуване на дялове от Фонда;
- ▶ данъчната основа за определяне на данъка, удържан при източника за доходите на чуждестранни лица от разпоредителни действия с финансови активи, е положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване;
- ▶ данъчната ставка върху тези доходи съгласно чл. 200, ал. 2 от ЗКПО е в размер на 10%.

#### **Б) Физически лица**

- ▶ *местни физически лица* - съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не се облагат доходите от сделки на местните юридически лица с дялове на колективни инвестиционни схеми, извършени на регулиран български пазар на ценни книжа, или реализирани при обратно изкупуване на дялове от Фонда;
- ▶ *чуждестранни физически лица* - съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от източник в България начислени/изплатени на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи когато не са реализирани чрез определена база в страната;
- ▶ дължимият окончателен данък съгласно чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ е в размер на 10%;
- ▶ съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите от сделки с дялове на Фонда, извършени на български регулиран пазар на ценни книжа, или реализирани при обратно изкупуване на дялове от Фонда, когато са начислени/изплатени в полза на чуждестранни

физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава – членка на Европейското икономическо пространство.

#### **III.1.4. Данък добавена стойност върху възнаграждението за управление**

Законът за данъка върху добавената стойност определя услугите по управление на дейността на договорни фондове като освободена доставка. Поради тази причина, Управляващото дружество няма да начислява ДДС върху удържаното възнаграждение за управление.

### **III.2. ТАКСИ И РАЗХОДИ, ДЪЛЖИМИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ ИЛИ ДОГОВОРНИЯ ФОНД**

#### **III.2.1. Разходи, които се удържат от инвеститорите за покупка (записване) и обратно изкупуване на дялове**

При покупка и обратно изкупуване на дялове на договорен фонд „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти” инвеститорите не дължат отделни такси и комисиони, но емисионната стойност на дяловете съответно се завишава спрямо нетната стойност на активите на един дял с разходите по емитиране в размер на 1% от нетната стойност на активите на един дял. Такси при обратно изкупуване на дяловете на фонда не се дължат.

При промяна на размера на разходите за издаване (продажба) и обратно изкупуване на дяловете на Договорния фонд, Управляващото дружество е длъжно да уведоми притежателите на дялове чрез съобщение в един централен ежедневник незабавно след одобрението на промените в Правилата на Фонда по чл. 192, ал. 4 ЗППЦК.

В случай, че при покупка/обратно изкупуване на дялове от фонда, инвеститорът желае да получи депозитарна разписка, същият следва да заплати такса за издаването ѝ в размер на 3 (три) лева.

#### **III.2.2. Разходи на договорния фонд**

III.2.2.1. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ, КОЕТО СЕ СЪБИРА ОТ УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА АКТИВИТЕ НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД (ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ) И МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕТО МУ

- (1) Възнаграждението на Управляващото дружество е в размер на 1% (един процент) от средната годишна нетна стойност на активите на договорния фонд и се изчислява ежедневно;
- (2) За база на ежедневното изчисляване на възнаграждението се взема нетната стойност на активите на договорния фонд за деня, предхождащ деня на изчисляването. Начисляването на възнаграждение започва от деня, следващ деня, в който е започнало публичното предлагане на дяловете на договорния фонд;
- (3) Възнаграждението за управление се начислява в полза на Управляващото дружество включително и през официалните почивни дни, като в тези дни за база се взема нетната стойност на активите на договорния фонд за последния работен ден преди началото на почивните дни;
- (4) Възнаграждението се удържа от Управляващото дружество ежемесечно от първо до пето число на месеца, следващ месеца, за който се дължи;
- (5) За целите на изчисляване на възнаграждението на Управляващото дружество нетната стойност на активите на договорния фонд се изчислява съгласно т. II.6. от пълния проспект за публично предлагане на дялове.

III.2.2.2. ДРУГИ РАЗХОДИ ИЛИ ТАКСИ, КОИТО СЛЕДВА ДА БЪДАТ ИЗПЛАТЕНИ СЪС СРЕДСТВА НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД

Разходите за административно, счетоводно и маркетингово обслужване на договорния фонд включват следните основни пера:

- ▶ Комисиони и такси на инвестиционен посредник;
- ▶ Маркетинг обслужване, разходи по разпределение и други;
- ▶ Възнаграждение на банка депозитар;

- ▶ Разходи за одитор;
- ▶ Разходи за правни услуги.

## **IV. ТЪРГОВСКА ИНФОРМАЦИЯ**

### **IV.1. Условия и ред за покупка (записване) и обратно изкупуване на дялове**

Покупката и обратното изкупуване на дяловете на договорния фонд се извършва от името на Управляващото дружество за сметка на договорния фонд. Всяко българско или чуждестранно физическо или юридическо лице има право да придобие или продаде дялове във фонда при спазване на императивните изисквания на българското законодателство за извършване на разпоредителни сделки с ценни книжа.

Дяловете се записват (т. IV.1.1.) и предявяват за обратно изкупуване (т. IV.1.2.) от инвеститорите в офисите/ на „гишетата“, осигурени от Управляващото дружество:

- ▶ Всеки работен ден от 9:00 часа до 16:45 часа;
- ▶ Чрез подаване на поръчка за покупка/обратно изкупуване на дялове. Поръчката може да бъде подадена лично или чрез пълномощник, включително лицензиран инвестиционен посредник;
- ▶ Управляващото дружество изпълнява поръчката за покупка/обратно изкупуване на дялове до размера на внесената от инвеститора сума, която се разделя на определената цена на един дял, основаваща се на емисионната стойност/цената на обратно изкупуване за най-близкия ден, следващ деня, в който е направена поръчката.

В случай, че поръчката се подава чрез пълномощник, последният представя и нотариално заверено пълномощно, съдържащо представителна власт за извършване на управителни или разпоредителни действия с финансови инструменти.

#### **IV.1.1. Условия и ред за покупка (записване) на дялове**

(1) Поръчката за покупка на дялове се изпълнява по емисионната стойност на дял до размера на внесената от инвеститора сума, като фонда издава и частични дялове. При подаване на поръчка за покупка (записване) на дялове освен на гише сумите могат да бъдат внесени по банкова сметка на договорния фонд с IBAN № BG88RZBB91551060627819, BIC RZBBBGSF, открита в „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, Централно управление, с основание за плащане – покупка на дялове от Договорен фонд „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти“.

(2) Всички поръчки за покупка на дялове на договорния фонд, получени в периода между две изчислявания на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване, се изпълняват по една и съща стойност;

(3) Поръчките за покупка на дялове на договорния фонд се изпълняват в работния ден, следващ деня на подаването, но не по-късно от 7 (седем) работни дни след датата на подаване на съответната поръчка.

#### **IV.1.2. Условия и ред за обратно изкупуване на дялове**

(1) Правото на обратно изкупуване на дяловете на фонда възниква, считано от достигане на минимално изискуемия по закон размер на нетната стойност на активите на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти“, а именно: 500 000 (петстотин хиляди) лева. Този минимален размер трябва да е достигнат до една година от получаване на разрешението за организиране и управление на договорен фонд. В работния ден, следващ деня, в който минималният размер е достигнат, Управляващото дружество публикува информация за това в централния ежедневник, където публикува емисионната стойност на своите дялове и от същия ден започва и обратното изкупуване на дяловете. До достигане на минималния размер на нетната стойност на активите на договорния фонд по изречение първо не се допуска обратно изкупуване на неговите дялове.

(2) Поръчката за обратно изкупуване на дялове се изпълнява по цената на обратно изкупуване на дял, определена съгласно т. IV.2.1., параграф 4 от пълния проспект за публично предлагане на дялове за точния брой собствени дялове на инвеститора, посочени в поръчката за обратно изкупуване на дялове. Инвеститорът се поканва да получи сумата по изпълнена поръчка за обратно изкупуване на дялове в тридневен срок от датата на изпълнение на поръчката, когато инвеститорът е пожелал да получи сумата в брой, съответно, когато инвеститорът желае да получи сумата по банкова сметка, тя му се превежда в посочения срок.

(3) Всички поръчки за обратно изкупуване на дялове на договорния фонд, получени в периода между две изчислявания на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване, се изпълняват по една и съща стойност.

(4) Поръчките за обратно изкупуване на дялове на договорния фонд се изпълняват в срок 7 (седем) работни дни след подаването ѝ, като дължимата сума срещу обратното изкупените дялове се заплаща на инвеститорите в срок до 3 (три) работни дни след датата на изпълнение на поръчката.

#### **IV.1.3. Потвърждения**

(1) Управляващото дружество е длъжно при първа възможност, но не по-късно от края на първия работен ден, следващ изпълнението на поръчката, по негов избор:

1. да предостави на лицето, дало поръчката, писмено потвърждение за изпълнението ѝ;
2. да изпрати на лицето, дало поръчката, потвърждение за изпълнението ѝ на хартиен или на друг траен носител, за който са спазени следните изисквания:

а) предоставянето на информацията на друг траен носител е подходящо с оглед съществуващите или предстоящите отношения с клиента;

б) клиентът изрично е предпочел този начин за предоставяне на информация пред предоставянето ѝ на хартиен носител.

(2) Потвържденията за изпълнени поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Договорния фонд се предоставят от отговорните служители срещу подпис на инвеститорите заедно със сумите за възстановяване по поръчките за покупка, съответно – сумите по изпълнени поръчки за обратно изкупуване, когато инвеститорът е пожелал да получи тези суми в брой.

(3) Предоставянето на информация чрез електронни средства за комуникация се счита за подходящо с оглед съществуващите или предстоящите отношения с клиенти, ако са налице данни, че клиентът има редовен достъп до интернет. Счита се, че клиентът има редовен достъп до интернет, ако предостави адрес на електронна поща за нуждите на установените отношения с управляващото дружество.

(4) При продажбата и обратното изкупуване на дялове на договорен фонд, по пощата, интернет или електронна мрежа или чрез друг дистанционен способ за комуникация с инвеститори управляващото дружество е длъжно до края на работния ден да състави документ със съдържание съгласно чл. 34, ал. 4 от Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

#### **IV.1.4. Условия и ред за временно спиране на обратното изкупуване на дялове**

(1) По единодушно решение на Съвета на директорите на Управляващото дружество договорният фонд може временно да спре обратното изкупуване на дяловете си само в изключителни случаи, ако обстоятелствата го налагат и спирането е оправдано с оглед на интересите на инвеститорите, включително в следните случаи:

- ▶ Когато на регулиран пазар на ценни книжа, на който съществена част активите на договорния фонд се котират или търгуват, сключването на сделки е прекратено, спряно или е подложено на ограничения – за срока на спирането, или ограничаването;
- ▶ Когато не могат да бъдат оценени правилно активите или пасивите на договорния фонд или то не може да се разпорежда с активите си, без да увреди интересите на инвеститорите – за срок до 15 (петнадесет) работни дни;

- ▶ От момента на вземане на решение за прекратяване или преобразуване на договорния фонд – до приключване на процедурата;
  - ▶ В случай на отнемане на лиценза на Управляващото дружество или налагане на ограничения на дейността му, които правят невъзможно изпълнението на задълженията му към договорния фонд и могат да увредят интересите на инвеститорите в договорния фонд – до замяна на Управляващото дружество с друго, но за не повече от 2 (два) месеца;
  - ▶ В случай на разваляне на договора с банката – депозитар поради виновно нейно поведение, отнемане на лиценза за банкова дейност на банката - депозитар или налагане на други ограничения на дейността ѝ, както и ако банката депозитар бъде изключена от списъка по чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, които правят невъзможно изпълнението на задълженията ѝ по договора за депозитарни услуги или могат да увредят интересите на инвеститорите в договорния фонд – до сключване на нов договор за депозитарни услуги, но за не повече от 2 (два) месеца.
- (2) В случаите по параграф 1 Управляващото дружество спира и издаването на дялове на договорния фонд на гише за срока на временното спиране на обратното изкупуване;
- (3) Управляващото дружество уведомява, както следва:
- ▶ Комисия за финансов надзор и съответните компетентни органи на всички държави членки, в които предлага дяловете на ДФ „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти”, банката депозитар и „Българска фондова борса – София” АД – до края на работния ден, в който Съветът на директорите на Управляващото дружество е взел решение за спиране на обратното изкупуване на дялове – при настъпване на обстоятелства, отговарящи на характеристиките по параграф 1;
  - ▶ Комисия за финансов надзор и съответните компетентни органи на всички държави членки, в които предлага дяловете на ДФ „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти”, банката депозитар и „Българска фондова борса – София” АД – за удължаване на срока не по-късно от 7 дни преди изтичане на първоначално определения срок, а когато срокът на спирането е по-кратък от 7 дни, включително в случаите, когато обратното изкупуване е било спряно поради технически причини, уведомяването се извършва до края на работното време на деня, предхождащ датата, на която е трябвало да бъде подновено обратното изкупуване.
- (4) Обратното изкупуване се възобновява от Съвета на директорите на Управляващото дружество с изтичането на срока, определен в решението за спиране на обратното изкупуване, съответно в решението за удължаване срока на спиране на обратното изкупуване. Уведомяването за възобновяване се извършва по реда на параграф 3.
- (5) Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване след възобновяване на обратното изкупуване трябва да бъде обявена в деня, предхождащ възобновяването.
- (6) Поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове, подадени в междинния период – след последното обявяване на емисионната стойност, съответно цената на обратно изкупуване, и преди началната дата на срока на временното спиране на обратното изкупуване – не се изпълняват. Управляващото дружество възстановява сумите на инвеститорите, подали поръчки за покупка на акции или дялове по банковата им сметка или на касата на дружеството до края на работния ден, следващ деня на подаване на поръчките.

#### **IV.1.5. Вторична търговия с дялове на ДФ „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти”**

- (1) Дяловете на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” се търгуват вторично на регулиран пазар на ценни книжа (БФБ–София). Вторичната търговия с дялове на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” се извършва по реда и при условията на ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове по прилагането му, борсовия правилник и правилата на Централния депозитар.
- (2) Прехвърлянето на дялове има действие от момента на регистрацията му от „Централен депозитар” АД.
- (3) Покупки и продажби на дялове се извършват само на регулиран пазар на ценни книжа, чрез инвестиционен посредник. Вторичната търговия с дялове на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” се извършва на пода на „Българска фондова борса – София” АД.

(4) Прехвърлянето на вече издадени дялове се извършва свободно, съгласно изискванията на ЗППЦК, подзаконовите актове по прилагането му, борсовия правилник и правилата на „Централен депозитар” АД. В правилата на договорния фонд не съществуват условия или ограничения за прехвърляне на дяловете.

(5) Сделки между физически лица могат да се сключват и директно. Сетълментът по тях се извършва с посредничеството на инвестиционен посредник в качеството му на регистрационен агент след регистрацията им на регулиран пазар. Пряко сключване на сделки по посочения начин е допустимо само ако не води до нарушаване на забраната за извършване по занятие на сделки с ценни книжа. Прехвърляне на дялове на „БенчМарк Фонд–3 Сектор недвижими имоти” чрез дарение и наследяване се извършват също чрез инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, след регистрацията на регулиран пазар.

## **IV.2. Условия и ред за разпределяне и изплащане на дивиденди от дяловете на договорния фонд, както и за разпределяне и изплащане на дохода на фонда**

### **IV.2.1 Правила за определяне на дохода на договорния фонд сред инвеститорите**

Доходът, реализиран от управлението на активите (ако има такъв) – собственост на договорния фонд се разпределя след приспадане на задълженията на фонда между инвеститорите в него, пропорционално на тяхното дялово участие.

Капиталовата печалба или загуба за инвеститорите в договорния фонд се изчислява като разлика между сумата, получена от продажбата на дялове на договорния фонд и стойността на първоначално направената инвестиция.

Реализираните капиталови печалби увеличават нетната стойност на активите, разпределени на един дял. Инвестиционните приходи се реинвестират, в съответствие с инвестиционната политика на фонда.

### **IV.2.2 Разпределяне на дохода посредством изплащането на дивидент**

Договорният фонд не разпределя като дивидент постигната печалба;

В случай, че Общото събрание на Управляващото дружество с решение, взето с мнозинство 2/3 от представените акции, промени политиката на фонда относно разпределението на дивидента (и избере политика на разпределение на дивидент), следните правила ще се прилагат при разпределянето на дивидента:

- ▶ Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в Книгата на притежателите на дялове като техни притежатели на 14-ия ден след деня на общото събрание на акционерите на Управляващото дружество, на което е приет годишният финансов отчет на договорния фонд и е взето решение за разпределение на печалбата;
- ▶ Управляващото дружество е длъжно незабавно да уведоми комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане;
- ▶ След получаване на уведомлението по предходния параграф регулираният пазар, на който се търгуват дяловете, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на дяловете има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание;
- ▶ До изтичане на работните дни, следващи деня на уведомяването по параграф 2 и последния ден за сключване на сделки по параграф 3, на регулирания пазар на ценни книжа могат да се прилагат особени правила относно ценовите ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки;
- ▶ Договорният фонд е длъжен да осигури изплащането на инвеститорите на гласувания на общото събрание на Управляващото дружество дивидент в 3-месечен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на договорния фонд;

- ▶ Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

#### **IV.2.3. РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДОХОДА ЧРЕЗ ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ДЯЛОВЕТЕ ПО ИСКАНЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Доходът, реализиран от управлението на активите на договорния фонд, може да бъде получен от инвеститорите по всяко време, като подадат поръчка за обратно изкупуване на дяловете на гише, осигурено от Управляващото дружество. Разликата между цената, по която са купени дяловете и цената, по която същите са продадени обратно на договорния фонд, представлява дохода на съответния инвеститор, реализиран от неговото дялово участие.

Дяловете на договорния фонд се търгуват и на „БФБ-София” АД и могат да бъдат прехвърляни по реда, установен за публично предлагани ценни книжа.

#### **IV.3 ЧЕСТОТА, МЯСТО И НАЧИН НА ПУБЛИКУВАНЕ ИЛИ ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИСИОННАТА СТОЙНОСТ И ЦЕНАТА НА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ДЯЛОВЕТЕ**

Изчисляването и публикуването на емисионната стойност и на цената на обратно изкупуване на един дял се извършва всеки работен ден.

Управляващото дружество, от свое име и за сметка на договорния фонд, е задължено постоянно да предлага дяловете на инвеститорите по емисионна стойност, основана на нетната стойност на активите на дял, увеличена с разходите по емитирането в размер на 1% (един процент) от нетната стойност на активите на един дял. Емисионната стойност, по която се изпълняват поръчките за покупка на дялове, подадени на гишетата, осигурени от Управляващото дружество, в рамките на един работен ден, се изчислява ежедневно след 16:45 часа на същия работен ден и се обявява като емисионна стойност на дяловете на следващия работен ден.

След достигане на размер от 500 000 (петстотин хиляди) лева на нетната стойност на неговите активи, Управляващото дружество, от свое име и за сметка на договорния фонд, е длъжно по искане на инвеститорите в дялове, да изкупува обратно дяловете на фонда по цена, основана на нетната стойност на активите на дял, намалена с разходите по обратно изкупуване в размер на 0.50% (половин процент) от нетната стойност на активите на един дял, освен за периода на временното спиране на обратното изкупуване – т. IV.1.4. Цената на обратно изкупуване, по която се изпълняват поръчките за обратно изкупуване на дялове, подадени на гишетата, осигурени от Управляващото дружество в рамките на един работен ден, се изчислява ежедневно след 16:45 часа на същия работен ден и се обявява като цена на обратно изкупуване на следващия работен ден.

Емисионна стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на договорния фонд се обявяват всеки работен ден в КФН по факс или електронна поща, незабавно след тяхното изчисляване. Те се публикуват на следващия ден във в. „Пари”, на интернет страницата на Българската Асоциация на Управляващите Дружества – [www.baud.bg](http://www.baud.bg), на страницата на управляващото дружество – [www.benchmark.bg](http://www.benchmark.bg), както и в бюлетина на „БФБ-София” АД. Ако денят, определен за изчисляване на цените е неработен, те се изчисляват и обявяват пред инвестиционната общественост и съответните институции на следващия работен ден.

## **V. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **V.1. Място, където годишните и междинните финансови отчети, както и докладите за дейността и одиторските доклади са достъпни за инвеститорите**

Всички годишни и междинни финансови отчети, както и доклади за дейността на фонда и одиторски доклади са на разположение на инвеститорите на адреса на управление на Управляващото дружество в гр. София, кв. „Лозенец”, ул. „Вискяр планина” №19 (вход откъм бул. „Черни връх” №32А), на адреса на откритите гишета на Управляващото дружеството – град София, бул. „Фритьоф Нансен” №9, ет. 2; град София, бул. „Ал. Стамболийски” №32; град Варна, бул. „Съборни” №11, ет. 1, ап. 2; град Бургас, ул. „Стефан Стамболов” №96, ет. 3; град Петрич, пл. „Македония” №4, ет. 2; град Пловдив, ул. „Емил де Лавеле” №11, на интернет страницата на Управляващото дружество – [www.benchmark.bg](http://www.benchmark.bg), както и на интернет страницата на Комисията за финансов надзор – [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

Пълният и краткият проспекти, годишните и междинните финансови отчети, докладите за дейността и одиторските доклади могат да бъдат получени от инвеститорите безплатно преди и след сключване на договора.

## V.2. НАДЗОРНА ДЪРЖАВНА ИНСТИТУЦИЯ

Надзорният орган на договорния фонд е Комисията за финансов надзор. Текущият надзор се осъществява от управление „Надзор на инвестиционната дейност” към КФН.

## V.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ

<b>Място</b>	НА ГИШЕ, ОСИГУРЕНО ОТ УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО
<b>ВРЕМЕ</b>	ПРЕЗ РАБОТНОТО ВРЕМЕ НА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО
<b>НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	ПО ТЕЛЕФОН, Е-МАИЛ ИЛИ НА МЯСТО В ОФИСА НА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО
<b>АДРЕС</b>	<b>гр. София 1407</b> ул. „ВИСКЯР ПЛАНИНА” №19, ЕТ. 2
<b>ТЕЛЕФОН И Е-МАИЛ</b>	(02) 962 53 96 <a href="mailto:ASSET_MANAGEMENT@BENCHMARK.BG">ASSET_MANAGEMENT@BENCHMARK.BG</a>
<b>РАБОТНО ВРЕМЕ</b>	8:30 – 17:30 ЧАСА
<b>ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ</b>	ВЕСЕЛА МАНЧЕВА
<b>АДРЕС</b>	<b>гр. София 1142</b> бул. „ФРИТЪФ НАНСЕН” №9, ЕТ. 2
<b>ТЕЛЕФОН И Е-МАИЛ</b>	(02) 810 26 56 <a href="mailto:KDS.OFFICE@KD-GROUP.BG">KDS.OFFICE@KD-GROUP.BG</a>
<b>РАБОТНО ВРЕМЕ</b>	9:00 – 18:00 ЧАСА
<b>ЛИЦА ЗА КОНТАКТИ</b>	ВЕСЕЛИНА МАТИКАНОВА, МАРИЯНА АСЕНОВА
<b>АДРЕС</b>	<b>гр. София 1301</b> бул. „АЛЕКСАНДЪР СТАМБОЛИЙСКИ” №32
<b>ТЕЛЕФОН И Е-МАИЛ</b>	(02) 980 84 89 <a href="mailto:FT@KD-GROUP.BG">FT@KD-GROUP.BG</a>
<b>РАБОТНО ВРЕМЕ</b>	9:00 – 18:00 ЧАСА
<b>ЛИЦА ЗА КОНТАКТИ</b>	КРАСИНА НИКОЛОВА, ЗОЯ ГРАМАТИКОВА, ПЕТЯ ТРИФОНОВА – АРОЙО
<b>АДРЕС</b>	<b>гр. Варна 9000</b> бул. „СЪБОРНИ” №11, ЕТ. 1, АП. 2
<b>ТЕЛЕФОН И Е-МАИЛ</b>	(052) 65 71 71 <a href="mailto:VARNA@BENCHMARK.BG">VARNA@BENCHMARK.BG</a>
<b>РАБОТНО ВРЕМЕ</b>	8:30 – 17:30 ЧАСА

<b>ЛИЦА ЗА КОНТАКТИ</b>	НИКОЛАЙ ДЖЕДЖЕВ, ДОБРИНА ДИМОВА
<b>АДРЕС</b>	<b>гр. БУРГАС 8000</b> ул. „СТЕФАН СТАМБОЛОВ” №96, ЕТ. 3
<b>ТЕЛЕФОН И Е-МАИЛ</b>	(056) 91 02 09 BURGAS@BENCHMARK.BG
<b>РАБОТНО ВРЕМЕ</b>	8:30 – 17:30 ЧАСА
<b>ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ</b>	ПЛАМЕНА ДОНЧЕВА
<b>АДРЕС</b>	<b>гр. ПЕТРИЧ 2850</b> пл. „МАКЕДОНИЯ” №4, ЕТ. 2
<b>АДРЕС</b>	<b>гр. ПЕТРИЧ 2850</b> пл. „МАКЕДОНИЯ” №4, ЕТ. 2
<b>ТЕЛЕФОН И Е-МАИЛ</b>	(0745) 616 07 PETRICH@BENCHMARK.BG
<b>РАБОТНО ВРЕМЕ</b>	8:30 – 17:30 ЧАСА
<b>ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ</b>	СИМЕОН ИЛИЕВ
<b>АДРЕС</b>	<b>гр. ПЛОВДИВ 4000</b> ул. „ЕМИЛ ДЕ ЛАВЕЛЕ” №11
<b>ТЕЛЕФОН И Е-МАИЛ</b>	(032) 636 835 FT.PLOVDIV@KD-GROUP.BG
<b>РАБОТНО ВРЕМЕ</b>	9:00 – 18:00 ЧАСА
<b>ЛИЦА ЗА КОНТАКТИ</b>	НИНА БАКАЛОВА-КОЛЬОВСКА, МАРИЯ НИКОЛОВА

**V.4. ДАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПРОСПЕКТА**

09 МАРТ 2009 ГОДИНА

**АКТУАЛИЗИРАЛИ ПРОСПЕКТА:**

---

**Д-Р ПЕТКО ВЪЛКОВ**

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**

**УД „БЕНЧМАРК АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**

---

**БОРЯНА ДИМИТРОВА**

**ЮРИСКОНСУЛТ**

**УД „БЕНЧМАРК АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**

---

**Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Управляващото дружество, с подписа си, положен на 09.03.2009 г., декларират, че проспектът отговаря на изискванията на закона.**

**ЗА УПРАВЛЯВАЩО ДРУЖЕСТВО „БЕНЧМАРК АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД:**

---

**Д-Р ПЕТКО ВЪЛКОВ**

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**

---

**ЛЮБОМИР БОЯДЖИЕВ**

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**