

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

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 29.06.2004 г., с капитал 500 000 лева, разпределен в 500 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции.

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел през м. октомври 2004 г. Съгласно Устава предметът на дейност е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството има сключен договор с банка - депозитар от 01.10.2004 г. съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) – „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, и сключен на 08.02.2005 г. договор с обслужващо дружество от – „БенчМарк Груп“ АД. Срокът на договора с обслужващото дружество бе 7(седем) години, считано от 11.07.2006 г. На 04.04.2012г. „БенчМарк Груп“ АД депозира предизвестие за едностранно прекратяване на договора за обслужване, което изтече на 03.05.2012г. След датата на изготвяне на този документ, към настоящия момента ФОНД ИМОТИ АДСИЦ вече има избрано обслужващо дружество, за което уведоми своите акционери и всички заинтересовани лица, че след получено одобрение с решение № 125 – ДСИЦ от 25.02.2015г. на КФН Дружеството сключи Договор за възлагане на функциите по обслужване дейността на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ на Обслужващото дружество ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД, ЕИК 148116325.

По силата на договора на Обслужващото дружество са възложени следните дейности:

а) проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

б) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;

в) само след изрично възлагане да организира въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

г) само след изрично възлагане да организира сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.

д) само след изрично възлагане да извършва управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.

е) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Договорът се сключи за срок от 1 (една) година, като при липса на тримесечно предизвестие за прекратяване, договорът се счита за автоматично продължен.

На Обслужващото дружество се дължи ежемесечно възнаграждение в размер на 200 (двеста) лева. При изрично възлагане на дейности по букви „в“, „г“ и „д“ по-горе, на Обслужващото дружество се дължи допълнително възнаграждение в размер до 3000 (три хиляди) лева месечно, като общото месечно възнаграждение на Обслужващото дружество не може да надвишава 3 200 (три хиляди и двеста) лева, независимо от вида и броя на дейностите, възложени за изпълнение. Възнагражденията, изплатени на Обслужващото дружество в рамките на една година следва да бъдат съобразени с ограничението по чл. 51, ал. 4 от Устава на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ, а именно - възнаграждението на всички обслужващи дружества не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Клиента за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Клиентът е реализирало продажба на актив.

Дружеството е съдебно регистрирано с решение № 1 на Софийски градски съд от 30.07.2004 г. На 13.10.2004 г. с решение № 746-ДСИЦ Комисията за финансов надзор потвърждава проспекта за първично публично предлагане на акции на „Фонд Имоти“ АДСИЦ и вписва дружеството като емитент на ценни книжа в своя регистър.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Към настоящия момент членове на СД са следните лица:

„В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Димитър Димитров;

Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор;

Добромир Стефанов Андонов – независим член на СД.

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;

Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;

В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

Капиталът на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е внесен изцяло в парични средства и след проведените три увеличения посредством публично предлагане на акции е в размер на 23 394 706 лева. Съгласно Устава на Дружеството Съветът на директорите е оправомощен до 29.06.2011 г. да увеличава капитала на дружеството в рамките на всяка една календарна година до 300 000 000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения).

НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	„ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ
БАНКА-ДЕПОЗИТАР	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД

ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС“ ООД
РАЗМЕР НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ КАПИТАЛ	500 000 (ПЕТСТОТИН ХИЛЯДИ) ЛЕВА
БРОЙ АКЦИИ, С КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е УЧРЕДЕНО	500 000 (ПЕТСТОТИН ХИЛЯДИ) АКЦИИ
РАЗМЕР НА КАПИТАЛ КЪМ М. ФЕВРУАРИ 2008 Г.	23 394 706 ЛЕВА
ВИД НА АКЦИИТЕ	БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИЯ	1 (ЕДИН) ЛЕВ
ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ	29.06.2004 г.
СРОК	ДРУЖЕСТВОТО Е УЧРЕДЕНО ЗА СРОК ОТ СЕДЕМ ГОДИНИ, КОЙТО Е ПРОМЕНЕН В БЕЗСРОЧЕН НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 26.05.2006 Г.
НОМЕР И ДАТА НА РАЗРЕШЕНИЕТО ОТ КФН	№746-ДСИЦ/13.10.2004 г.
НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР	„Фонд Имоти“ АДСИЦ Е ВПИСАНО В РЕГИСТЪРА НА СГС ПО ФИРМЕННО ДЕЛО №8493/2004 г., ПАРТ. НОМЕР 85879, ТОМ 1063, РЕГ. 1, СТР. 101
ЕИК	131281685
ТЕЛЕФОН	02/962 54 05
ФАКС	02/962 53 88
ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС	<a href="mailto:OFFICE@FUNDESTATES.BG">OFFICE@FUNDESTATES.BG</a>

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящата програма е разработена в съответствие с чл. 100н, ал. 4, т. 3 и ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).
2. Програмата е одобрена с одобрена с Протокол от заседание на Съвета на директорите на Дружеството от 21.02.2007 г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 08.02.2008 г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 08.02.2009 г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 22.02.2010г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 31.01.2012г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 31.01.2013г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 31.01.2014г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 26.02.2015г.
3. Непосредственото приложение на програмата е задължение на Съвета на директорите на Дружеството.

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

1. Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска, както и да им предостави възможност да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
2. Да защити правата на акционерите си и да обезпечи равнопоставеното третиране, както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери. Към момента на действие на настоящата програма капиталът на Фонд Имоти е разпределен между повече от 500 физически и 50 юридически лица, като преобладават миноритарните собственици. Очакванията са техният брой да нараства с увеличаване размера на капитала на дружеството. Поради тази причина защитата на техните права е от особено значение;
3. Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството;
4. Да обезпечи признаването на правата на лицата, заинтересовани от управлението на Дружеството и да действа за повишаване на доверието им в управлението.

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

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

Инвестиционната политика на „Фонд Имоти“ АДСИЦ съгласно разпоредбите на Устава му предвижда секюритизация на следните видове имоти:

- ▶ Имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес и офис-сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване – до 85% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- ▶ Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване – до 45% процента от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- ▶ Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване – до 35% балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- ▶ Имоти със спортно и/или възстановително, и/или здравно, и/или развлекателно предназначение – до 15% от общата средноаритметична стойност на активите на Дружеството от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- ▶ Селскостопанска земя. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 20 (двадесет) процента от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

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

- ▶ Право на един глас в Общото събрание на акционерите;
- ▶ Право на дивидент при разпределяне на печалбата, съразмерно на притежаваните акции;
- ▶ Право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството, съразмерно на притежаваните от тях акции в капитала;
- ▶ Право на всеки акционер при увеличаване на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- ▶ Право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление на Дружеството;
- ▶ Право на информация;
- ▶ Право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството;
- ▶ Право да предявяват иски пред съд от името на Дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- ▶ Право да предявят иски пред окръжния съд за обезщетяване на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на управителните органи - акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ имат;
- ▶ Право да искат от общото събрание или окръжния съд, назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- ▶ Право да искат от регистърния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред - акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество;
- ▶ Право да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон - акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество;
- ▶ Право да отправят искане за свикване на общо събрание до управителните органи на дружеството. Ако искането не бъде удовлетворено в едномесечен срок от получаването му или общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, акционерите имат право да поискат от регистърния съд да свика Общо събрание, или да овласти лицата, поискали свикването, или техен представител, да свика събранието - акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество.

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

на намиращите се в еднакво положение акционери, включително по отношение на участието и упражняването на право на глас в общото събрание на дружеството.

Съветът на директорите е назначил на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите. Директорът за връзки с инвеститорите:

- ▶ осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- ▶ отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;
- ▶ води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите на дружеството.
- ▶ отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;
- ▶ води регистър за изпратените материали по предходните точки, както и за постъпилите искания и предоставената информация на инвеститорите, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация;
- ▶ следи за спазване на правата на всички акционери, за разясняването на техните права и за информирането им по всички въпроси относно дейността на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, които не представляват вътрешна информация.

Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание като изготвя доклад и отчет за своята дейност на ясен и достъпен език, който описва протичането на дейността и състоянието на Дружеството за изминалата година и разяснява годишния финансов отчет. Докладът за дейността представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на функциите.

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

3.1. Задължение за разкриване на информация - акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ имат право да получават следната информация:

- ▶ Предварително да се запознаят с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободно да ги получават при поискване;
- ▶ Да се запознаят със съдържанието на протокола от проведено Общо събрание и да получат копие от протокола от Общото събрание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН;
- ▶ Да задават въпроси относно икономическото и финансово състояние, и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;

- ▶ Уебсайтът на „Фонд Имоти“ АДСИЦ съдържа и друга информация за инвеститорите, включително Проспекта за публично предлагане на ценни книжа и Устава на Дружеството. Същите документи са на разположение за инвеститорите и в офиса на Дружеството.

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

- ▶ Дружеството разкрива публично годишните и тримесечните финансови отчети със съдържанието и в сроковете, определени нормативно. Дружеството разкрива регулираната информация едновременно на Комисията за финансов надзор и на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно и по начин, който не ги дискриминира. „Фонд Имоти“ АДСИЦ предоставя периодичната и регулирана информация посредством единната система за предоставяне на информация към БФБ ХЗ news. Дружеството използва информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки. За изминалата 2014 г. Дружеството, чрез “Инвестор.БГ” АД, в качеството му на медия за финансова информация (по смисъла на чл. 43а, ал. 2 от Наредба № 2 на КФН) публикува в интернет-сайта [www.investor.bg](http://www.investor.bg), информацията по смисъла на чл. 27, ал.1 от Наредба №2 на КФН. За текущата 2015 г. Дружеството, отново ще използва “Инвестор.БГ” АД, в качеството му на медия за финансова информация (по смисъла на чл. 43а, ал. 2 от Наредба № 2 на КФН) и ще публикува в интернет-сайта [www.investor.bg](http://www.investor.bg), предвидената по закон информация.
- ▶ „Фонд Имоти“ АДСИЦ разкрива регулирана информация и за множество други, определени от закона обстоятелства при тяхното настъпване, като промени в състава на Съвета на директорите, промяна на регистрирания одитор, информация за образувани съдебни дела и др. Директорът за връзки с инвеститорите, който е длъжен своевременно да осигури разкриването на информацията за дейността на Дружеството, поддържа актуална справка за всички дължими уведомления от Дружеството и сроковете, в които следва да бъдат представени на компетентните органи.

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

- ▶ Годишният финансов отчет на „Фонд Имоти“ АДСИЦ подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, издадени от Комитета по международни счетоводни стандарти;
- ▶ В изпълнение на изискванията на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) е създаден и избран Одитен комитет на „Фонд Имоти“ АДСИЦ. Съгласно чл. 40ж от ЗНФО, функциите му се изпълняват от Съвета на директорите на Дружеството. Одитният комитет на Дружеството изпълнява следните функции:
  1. Участва в наблюдението на процесите по финансово отчитане във „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
  2. Участва в наблюдението на ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в Дружеството;
  3. Участва в наблюдението на независимия финансов одит в Дружеството;



4. Приема доклада на регистрирания одитор по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита;
  5. Участва при изготвянето и представянето на препоръка относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на Дружеството;
  6. Представя годишен отчет за дейността си на редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- ▶ Директорът за връзки с инвеститорите съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите с мотиви за взетите решения по точките от дневния ред;
  - ▶ Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на Дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите и е част от Годишния финансов отчет, подлежащ на внасяне в Комисията за финансов надзор;
  - ▶ Членовете на Съвета на директорите притежават нужната квалификация и опит за осъществяване на своята дейност в Дружеството;
  - ▶ Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнагражденията им, одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството.

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

Изп. Директор:

