

ОТЧЕТ
ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА
ПРОГРАМАТА
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО
ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО
КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
ЗА 2014 Г.

Настоящият отчет за изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, наричана по-долу „Програмата“, е изготвен съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК и в съответствие с приетата Практика на КФН относно прилагането на чл. 100н, ал. 4 т. 3 от ЗППЦК.

Програмата е 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.

Дружеството е избрало да прилага разработената от него Програма за добро корпоративно управление, поради което не е подписвало Декларация за приемането на Кодекса за добро корпоративно управление, приет от „БФБ София“ АД.

Настоящият отчет има за задача да разкрие спазването на приетите принципи за добро корпоративно управление, залегнали в Програмата на дружеството.

Настоящият отчет представлява неразделна част от Годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	4
1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ.....	4
II. ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ	8
1. ОДИТЕН КОМИТЕТ	8
2. СИСТЕМА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ВЪТРЕШЕН ОДИТ	8
3. СИСТЕМА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ.....	8
III. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ	8
1. ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	9
2. ПРАВА НА АКЦИОНЕР(И) С КВАЛИФИЦИРАНО ДЯЛОВО УЧАСТИЕ	9
3. ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ	10
4. ПРЕДОСТАВЯНЕ НА МАТЕРИАЛИ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ.....	10
IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ	10
1. ПОЛИТИКИ ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.....	10
2. ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ	10
3. СИСТЕМА ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ	11
4. УВЕДОМЛЕНИЯ	12
5. ОТЧЕТИ	12
6. ПОДДЪРЖАНЕ НА АКТИВНО ОБЩУВАНЕ С НАСТОЯЩИТЕ И БЪДЕЩИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ФОНДА	15
V. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА	16

I. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 29.06.2004 г. и е лицензирано от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел през м. октомври 2004 г. Съгласно Устава на Дружеството 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 се управлява **по едностепенна система** от **Съвет на директорите**.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнагражденията им, оповестени в приложенията към Годишния финансов отчет на Дружеството.

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

1.2. Членовете на Съвета на директорите притежават нужната квалификация и опит за осъществяване на своята дейност в Дружеството;

1.3. Представителството се осъществява самостоятелно от изпълнителния директор на Дружеството и от останалите членове на Съвета на директорите – заедно.

1.4. Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен, 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.

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.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. Към настоящия момент Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор, самостоятелно и от останалите двама членове на СД - заедно. Членове на СД са следните лица:

- „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Димитър Димитров;
- Добромир Стефанов Андонов;
- Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

1.5. Съветът на директорите дефинира политиката на дружеството по отношение на разкриването на информацията и връзките с инвеститорите и предоставя на акционерите изискваната по време и формат информация.

1.6. Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

1.7. Съветът на директорите установява политика на Дружеството в областта на риска и контролира изграждането и функционирането на системата за управление на риска и вътрешен одит.

1.8. Съветът на директори осигурява спазването на законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството.

1.9. Съветът на директорите е отговорен за създаването и надеждното функциониране на финансово – информационната система на Дружеството.

1.10. Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите има следните правомощия:

1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;

2. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката - депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

Взаимоотношенията между „Фонд Имоти“ АДСИЦ и обслужващото му дружество „БенчМарк Груп“ АД се основават на договор за наем и договор с обслужващо дружество.

Договорът с обслужващото дружество „БенчМарк“ Груп АД бе сключен на 08.02.2005 г. Считано от 11.07.2006г. срокът на договора с обслужващото дружество бе определен за 7 (седем) години. 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.

3. избира и освобождава изпълнител(е)н/и директор/и и председател на съвета на директорите.

4. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на глава VII от Устава на дружеството.

5. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл.8, алинея 1 – 5 от Устава при спазване ограниченията на чл.41 от Устава.

6. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл.14, ал.2, букви „б“ или „в“ от Устава, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, посочени в чл.41 от Устава.

7. приема правила за своята дейност и утвърждава правила за вътрешната организация на Дружеството.

8. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите.

9. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи при спазване изискванията по чл.8, алинеи 7 - 9 и ал.11 от Устава.

11. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за изменение на тази точка от Устава, прието на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 300 000 000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 300 000 000 (триста милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от Устава. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение.

12. предварително одобрява сключването на сделки от страна на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на чл.41 от Устава. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. При вземане на решения по тази точка заинтересуваните лица – членове на съвета на директорите не гласуват, но задължително трябва да бъдат поканени както останалите членове на заседанието и съветът следва да изслуша техните становища, ако имат такива. Ограничението в правото на глас по тази точка не се отнася до изменението и/или прекратяването на договори, сключени със заинтересувани лица, при условие, че сключването им е било одобрено от общото събрание на акционерите и измененията в тях не водят до утежняване на условията на съответния договор за Дружеството.

13. избира прокурист на Дружеството;

14. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател.

15. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за изменение на тази точка от Устава, прието на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 300 000 000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството в рамките на 1 (една) година, чиято обща номинална стойност надхвърля 300 000 000 (триста милиона) лева, е необходимо решение на общото събрание на акционерите.

При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

16. Може да избере втори инвестиционен посредник, в случаите на издаване на ценни книжа от Дружеството, които да поема и/или пласира и/или обслужва емисията ценни книжа заедно с избрания от общото събрание инвестиционен посредник или да извършва вместо последния някои от описаните дейности.

17. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за приемане на тази точка от Устава на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да взема решение за издаване на варианти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от съвета на директорите. В случай, че съветът на директорите на Дружеството упражни правото си по тази т.17, влиза в сила правото му да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството под условие по реда на чл.113, ал.2, т.2 на ЗППЦК по искане на притежателите на поне 1/3 (една трета) от всички издадени варианти. Съветът на директорите може да упражни правото си по предходното изречение при съответно прилагане на чл. 196, ал.1 от Търговския закон, като увеличението на капитала, извършено по този ред, не може да надхвърля 1 000 000 000 (един милиард) лева.

18. Приема правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства на основание чл. 115, ал.3 от ЗППЦК.

19. Взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или устава.

1.11. Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 (две трети) от неговите членове. Решенията на съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове. Решенията по чл.40,

ал.3, т.1, 11, 12, 15 и 16 от Устава се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

II. ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

1. ОДИТЕН КОМИТЕТ

В съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) и съгласно решение, прието на извънредно Общо събрание на акционерите Дружеството, проведено на 23.12.2008 г., същото има обособен Одитен комитет, в състав, съответен на Съвета на директорите. Дружеството отговаря на изискванията по чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, съгласно който, в предприятията, които са акционерни дружества, функциите на одитния комитет могат да се осъществяват от съвета на директорите, ако според последния годишен отчет, предприятието отговаря най-малко на два от посочените в цитираната разпоредба критерии.

Одитният комитет на Дружеството изпълнява следните функции:

- А) Участва в наблюдението на процесите по финансово отчитане в Дружеството;
- Б) Участва в наблюдението на ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в Дружеството;
- В) Участва в наблюдението на независимия финансов одит в Дружеството;
- Г) Приема доклада на регистрирания одитор по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита;
- Д) Участва при изготвянето и представянето на препоръка относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на Дружеството;
- Е) Представя годишен отчет за дейността си на редовното годишно Общо събрание на акционерите - Съгласно изискванията на чл. 40л от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

2. СИСТЕМА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ВЪТРЕШЕН ОДИТ

Ръководството на дружеството и Одитния комитет писмено мотивират пред Общото събрание на акционерите предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм, коректност, етичност на одитора и законовите изисквания относно избора на регистриран одитор, съгласно ЗНФО.

3. СИСТЕМА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

В Дружеството има изградена система за вътрешен контрол, като се прилагат различни системи за идентифициране, контрол и ефективно управление на риска, които подпомагат дейността на Дружеството и допринасят за оптимизиране качеството на финансовите отчети и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Дефинирани са вътрешните правила за работа, както и правата и задълженията на работниците и служителите на Дружеството. Изготвени са индивидуални длъжностни характеристики за служителите, с които последните са запознати.

Дружеството спазва принципа за независим одит и вътрешен контрол.

III. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Към момента на действие на настоящата програма капиталът на Дружеството е разпределен между повече от 500 физически и 50 юридически лица, като всички са миноритарни

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.

Принципът за защита правата на акционерите си и за обезпечаване равнопоставеното третиране, както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери се спазва от ръководството на дружеството. Всички акционери имат следните права:

1. ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от едни клас.

За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, ако са издадени такива, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или този устав.

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.

2. ПРАВА НА АКЦИОНЕР(И) С КВАЛИФИЦИРАНО ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

Акционери, притежаващи не по-малко от 10% (десет процента) от капитала на Дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на Дружеството.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството.

Тези лица могат:

2.1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия съвет на директорите.

2.2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

2.3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

2.4. 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.

Съдът се произнася незабавно по исканията по предходното изречение.

В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружество могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Дружеството спазва принципа за защита на правата на акционерите.

3. ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Всички акционери имат право да участват в Общото събрание и да изразяват мнението си. Акционерите имат право да упражняват правото си на глас и чрез представители. Съветът на директорите на Дружеството представя образци на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за Общото събрание.

Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството www.fundestates.bg При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на Общото събрание на акционерите. Съгласно изискването на чл. 115г, ал. 5 от ЗППЦК Дружеството дава възможност на акционерите да изпращат пълномощни и чрез електронни средства. Дружеството ще получава по електронен път и ще приема за валидни уведомления и пълномощни, изпратени в срок до 17:00 часа на работния ден, предхождащ деня на Общото събрание на следната електронна поща: office@fundestates.bg и при спазване следните изисквания: изпращане посредством електронно съобщение на сканирано копие на нотариално завереното пълномощно, изготвено съгласно изискванията на устава на Дружеството, приложимите разпоредби на действащото законодателство и по образец, предоставен от Дружеството. Пълномощното следва да е изпратено чрез e-mail от електронната поща на упълномощителя-акционер на електронната поща на дружеството, подписано с универсален електронен подпис (по смисъла на Закона за електронния документ и електронния подпис) на акционера-упълномощител. Гласуването чрез кореспонденция и електронни средства не е допустимо съгласно действащия устав на Дружеството.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица съгласно инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини. Редът за провеждането на общите събрание е предвиден в Устава на дружеството. Съветът на директорите следи за спазването на Устава. Образци на пълномощно за участие в Общото събрание в два варианта са приложени към писмените материали за Общото събрание.

4. ПРЕДОСТАВЯНЕ НА МАТЕРИАЛИ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ

Писмените материали по дневния ред на общото събрание са представени максимално ясно и конкретно, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения за решения по дневния ред са предварително обсъдени, в това число предложението за разпределяне на печалбата. Дружеството поддържа интернет страницата си с актуална информация в специална секция относно правата на акционерите и участието им в общото събрание.

Дружеството спазва принципа за равнопоставено третиране на всички акционери включително на миноритарните и чуждестранните акционери.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

1. ПОЛИТИКИ ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите утвърждава политика за разкриване на информация съгласно законовите изисквания и вътрешните актове на дружеството.

2. ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ

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, както и до 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 Дружеството, 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 съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и контролират изпълнението на функциите.

3. СИСТЕМА ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Създадена и се поддържа система за разкриване на информация. Системата гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията и следи за недопускането на злоупотреби с вътрешна информация.

Системата осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки. Съветът на директорите утвърждава и контролира спазването на вътрешните правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информацията. Последното се осъществява чрез интернет страницата на Дружеството, като разкриваната информация съдържа най-малко следното:

3.1. Данни за дружеството;

3.2. Данни за акционерната структура;

3.3. Вътрешно-нормативни документи на дружеството;

3.4. Данни за управителните органи;

3.5. Счетоводни отчети за последните 5 години - 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. Дружеството използва информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки. Дружеството оповестява периодичната и регулирана информация чрез бюлетина на www.investor.bg;

3.6 Материали за предстоящите общи събрания - Съгласно изискванията на закона, поканата за редовното годишно Общо събрание на акционерите, заедно с писмените материали по всички точки от дневния ред на събранието, бяха оповестени при условията и по реда на чл. 100т, ал.

1 и 3 от ЗППЦК, най-малко 30 дни преди откриване на общото събрание по партидата на дружеството в „Е-регистър“, воден от КФН, разпространени са чрез бюлетина на www.investor.bg, както и на сайта на Дружеството;

3.7. Информация за приетите решения на общото събрание - След проведеното общо събрание, в законовия срок, бе изпратена информация за взетото решение за разпределяне печалбата на Дружеството и съответно дължимия дивидент за една притежавана акция на акционерите в капитала. В тридневен срок от провеждане на събранието протоколът, заедно с материалите, както и информация за упражнените права на глас по пълномощие, са представени в КФН и БФБ.

3.8. Информация за одиторите – На редовното общо събрание, проведено на 17.06.2014г., акционерите гласуваха решението за избор на Деян Венелинов Константинов, притежаващ диплом № 652, за регистриран одитор, който да провери и завери отчета на Дружеството за 2014г.

3.9. Информация за предстоящи събития;

3.10. Важна информация, свързана с дейността на Дружеството - 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. УВЕДОМЛЕНИЯ

4.1. През отчетния период Дружеството предоставяше цялата изисквана от закона информация на компетентните органи - Комисията за финансов надзор /КФН/, „Българска фондова борса – София“ АД /БФБ/, „Централен депозитар“ АД /ЦД/, както и на обществеността. Информацията, разкривана в КФН, е изпращана в същите срокове и съдържание и на „Българска фондова борса – София“ АД. Всички обстоятелства, които подлежат на вписване в регистрите на Комисията, или на публикуване в бюлетина, или сайта на БФБ и са станали факт, са достъпни за обществеността чрез разпространението им на интернет страницата www.investor.bg и всеки заинтересован може да се информира за тях по законово установения ред. Съгласно новите изискванията в законодателството за разпространяване на регулирана и друга важна за дейността на Дружеството информация, през отчетния период Дружеството предоставяше информация чрез бюлетина на www.investor.bg. Представяната информация бе на разположение на акционерите и на заинтересованите лица и в офиса на дружеството.

Цялата горепосочена информация е публикувана и на уеб сайта на Дружеството: www.fundestates.bg.

4.2. През изминалата година по съответния ред е разкрита и информация за всички важни събития и съществени сделки, сключени от Дружеството.

А) Фонд Имоти АДСИЦ уведоми своите акционери, че Дружеството няма право да разпределя като дивидент изчислената в Годишния финансов отчет към 31.12.2013г. и определена по реда на чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ, печалба в размер на 1 376 хиляди лева, тъй като съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 от същия закон и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага. При определяне на печалбата на Фонд Имоти АДСИЦ съгласно цитираните нормативни разпоредби, чистата стойност на имуществото на Дружеството, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Б) Дружеството оповести следната информация относно разкриване на дялово участие на основание 148б от ЗППЦК, във връзка с чл. 100т от ЗППЦК и чл. 145 от ЗППЦК: На 14.04.2014 г. в Дружеството е получено Уведомление за разкриване на дялово участие в публично

дружество, както следва: Дружество, чиито ценни книжа са прехвърлени: „Фонд Имоти“ АДСИЦ; Акционер, прехвърлил ценните книжа чрез продажба: Веселин Димитров Генчев; Дата на регистрация на сделката в Централен депозитар АД: 11.04.2014г; Сетълмент на сделката: 15.04.2014г.; Брой гласове на акционера преди промяната: 2 349 096 броя акции, съставляващи 10,04 % от капитала на Дружеството.; Последна промяна в правото на глас: прехвърлени 739 961 броя акции, съставляващи 3,16 % от капитала на Дружеството; Брой гласове на акционера, в резултат на промяната: 1 609 135 броя акции, съставляващи 6,87 % от капитала на Дружеството.

В) Дружеството оповести в законовите срокове Поканата и материалите за редовното Годишно общо събрание на акционерите, а след провеждането му при условията на спадащ кворум - на 17.06.2014г., в предвидените срокове оповести решението за разпределяне на печалбата за 2013г., протокола от Общото събрание и изискуемата информация за упражнените гласове чрез представители.

Г) Фонд Имоти АДСИЦ уведоми своите акционери, че считано от 02.06.2014 г., с трудов договор като „Директор за връзки с инвеститорите“ е назначена Ивелина Мирославова Илиева, а считано от същата дата е прекратен трудовият договор на Кирил Антонов Ефтимов като ДВИ на Дружеството, както и че няма промяна в телефоните и адреса за кореспонденция с Дружеството.

Д) Фонд Имоти АДСИЦ уведоми своите акционери и всички заинтересовани лица, че при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, на основание чл. 114, ал.9, т. 1 и ал. 10 от ЗППЦК, бяха осъществени следните сделки:

- Договор за лизинг за недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи: „БенчМарк Бизнес Център“, построена върху Урегулиран поземлен имот III – 419,712 кв.1 местността „бул. Цариградско шосе – Караулката“ („Имота“). Насрещна страна по сделката (Лизингополучател) е ЮНИК ПРОПЪРТИС АД, ЕИК 203009202. Договорът за лизинг се сключи след предварителното писмено одобрение на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, като кредитор и агент на кредитора НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ (NATIONAL BANK OF GREECE), клон Лондон. Договорът за лизинг се сключи за срок от 10 /десет/ години. Цената на придобиване на Имота е в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/ Евро, без ДДС. Лизингополучателят ЮНИК ПРОПЪРТИС АД има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички, дължими по договора суми. Договорната лихва е в размер на тримесечния EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно. Тримесечният EURIBOR се определя на база официално публикувания на страниците на Ройтерс в 11:00 часа Greenwich Mean Time на последния работен ден на всеки месец и важи за целия следващ месец. Лизинговите вноски се заплащат ежемесечно, считано от датата на която, Лизингополучателят ЮНИК ПРОПЪРТИС АД получи първата наемна цена по сключен от него договор за преотдаване под наем на Имота или части от него, но не по-късно от 01.06.2015г. Във връзка с Договора за лизинг, бяха сключени следните дългосрочни договори за преотдаване под наем на части от Имота, които започват да текат от датата на предаването на владението върху Обекта, което следва да се предаде в срок до 7 /седем/ месеца от влизането в сила на договорите, а именно:
- Договор за наем с ЧЕЗ БЪЛГАРИЯ АД, ЕИК 131434768, за описаните по-долу площи от Имота, както следва:
- ✓ офис площи със застроена площ, ведно с прилежащите им идеални части от общите части на сградата, общо в размер на 4 190, 50 /четири хиляди сто и деветдесет цяло и петдесет стотни/ квадратни метра;

- ✓ 82 /осемдесет и два/ броя паркоместа, разположени на ниво: – 1 (минус едно) в Сградата, с площ от 2 047,48 /две хиляди и четиридесет и седем цяло и четиридесет и осем стотни/ квадратни метра;
- ✓ рецепционни площи, със застроена площ в размер на 44,80 /четиридесет и четири цяло и осемдесет стотни/ квадратни метра.

Договорът влезе в сила и породил действие от датата на неговото вписване в Имотния регистър при Агенцията по вписванията, а именно: от 28.11.2014г. Наемната цена за наетите площи се дължи и заплаща ежесечно, считано от предаване владението на Обекта, по сметка на ЮНИК ПРОПЪРТИС АД.

- Договор за наем с ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ АД, 130277958, за описаните по-долу площи от Имота, както следва:
 - ✓ офис площи със застроена площ, ведно с прилежащите им идеални части от общите части на сградата, общо в размер на 4 161,18 /четири хиляди сто шестдесет и едно цяло и осемнадесет стотни/ квадратни метра;
 - ✓ 84 /осемдесет и четири/ броя паркоместа, разположени на ниво: – 1 /минус едно/ в Сградата, с площ в размер на 2 129,71 /две хиляди сто двадесет и девет цяло и седемдесет и една стотни/ квадратни метра;
 - ✓ рецепционни площи, със застроена площ в размер на 44,60 /четиридесет и четири цяло и шестдесет стотни/ квадратни метра.

Договорът влезе в сила и породил действие от датата на неговото вписване в Имотния регистър при Агенцията по вписванията, а именно: от 28.11.2014г. Наемната цена за наетите площи се дължи и заплаща ежесечно, считано от предаване владението на Обекта, по сметка на ЮНИК ПРОПЪРТИС АД.

- Договор за наем с ЧЕЗ ЕЛЕКТРО БЪЛГАРИЯ АД, ЕИК 175133827, за описаните по-долу площи от Имота, както следва:
 - ✓ офис площи със застроена площ, ведно с прилежащите им идеални части от общите части на сградата, общо в размер на 426 /четиристотин двадесет и шест/ квадратни метра;
 - ✓ 8 /осем/ броя обозначени паркоместа, разположени на ниво: – 1 (минус едно) в Сградата, в размер на 202,26 /двеста и две цяло и двадесет и шест стотни/ квадратни метра;
 - ✓ рецепционни площи, със застроена площ в размер на 4,60 /четири цяло и шестдесет стотни/ квадратни метра.

Договорът влезе в сила и породил действие от датата на неговото вписване в Имотния регистър при Агенцията по вписванията, а именно: от 28.11.2014г. Наемната цена за наетите площи се дължи и заплаща ежесечно, считано от предаване владението на Обекта, по сметка на ЮНИК ПРОПЪРТИС АД.

5. ОТЧЕТИ

5.1. Всички отчети на дружеството – тримесечни и годишни, са предавани и оповестявани в срок, със съдържание и по начин, отговарящи на изискванията на действащото законодателство и на указанията на КФН, като периодично са оповестявани и съответните уведомления за представянето на отчетите на Дружеството.

5.2. През месец март 2014 г. в КФН и БФБ са представени Годишен финансов отчет и доклад за дейността на Дружеството за 2013 г., както и Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. На проведеното годишно ОСА на Дружеството на 17.06.2014г. бе приет годишният финансов отчет на Дружеството за 2013г.

6. ПОДДЪРЖАНЕ НА АКТИВНО ОБЩУВАНЕ С НАСТОЯЩИТЕ И БЪДЕЩИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ФОНДА

6.1. Основният източник на информация относно Дружеството е неговият уеб сайт, който съдържа актуална и пълна информация във връзка с дейността на Дружеството. Там се съдържат документите относно дейността на Дружеството, вкл. неговият устав, отчетни документи и информация за текущите инвестиционни проекти на Дружеството. От секцията „Новини“ в сайта на Дружеството може да бъде получена актуална информация за събитията, свързани с Дружеството.

Все повече комуникацията и информацията, която Дружеството предоставя, ще се извършва по електронен път, в съответствие с нормативните изисквания. С оглед на това и през календарната 2015г. Дружеството ще публикува чрез **“ИНВЕТОР.БГ” АД**, в качеството на медия за финансова информация (по смисъла на чл. 43а, ал. 2 от Наредба № 2 на КФН), в интернет-сайта www.investor.bg, информацията по смисъла на чл. 27, ал.1 от Наредба №2 на КФН. Публикуването на съобщения и в търговския регистър допринася за по-голяма прозрачност и подобрява нивото на отчетността и информирането на инвеститорите.

6.2. Във връзка с изискването за разкриване на информация от дружество със специална инвестиционна цел Дружеството има следните основни групи **задължения**:

А) Задължение за разкриване на информация - акционерите на Дружеството 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 Дружеството 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.

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

6.3. Прозрачността на управлението на Дружеството, 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 Дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, издадени от Комитета по международни счетоводни стандарти;
- ▶ Директорът за връзки с инвеститорите съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите с мотиви за взетите решения по точките от дневния ред.

Дружеството спазва принципа по своевременно и точно разкриване на информация пред всички лица по всички въпроси свързани с Дружеството.

V. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Съвета на директорите осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица, каквито могат да бъдат:

- клиенти;
- служители;
- кредитори;
- доставчици;
- други.


Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица според тяхната степен и сфера на влияние върху дейността на Дружеството, както и според тяхната роля и отношение към неговото устойчиво развитие.

Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика. В своята политика спрямо тези лица Съветът на директорите се съобразява с посочените изисквания.

Ръководството на Дружеството поддържа ефективни връзки със заинтересованите лица с оглед тяхната добра информираност.

Дружеството спазва принципа за признаване правата на заинтересованите лица и насърчаване взаимното сътрудничество.

Гр. София


.....
Веселин Димитров Генчев
/изп.директор -
„Фонд Имоти“ АДСИЦ/

