

УСТАВ на „Актив Пропъртис” АДСИЦ

/приет на Учредително събрание, проведено на 23.12.2004 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 30.06.2005 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 30.06.2006 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 06.06.2007 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 09.05.2014 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 05.06.2015 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 29.06.2018 г.,
изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.

Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

Чл. 1. (1) „Актив Пропъртис” АДСИЦ (по-долу само “Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

(2) Дружеството се учредява на учредително събрание, без провеждане на подписка, по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

(3) (изм. с Решение на ОСА, взето с Протокол от 30.06.2005г.) Дружеството е публично по смисъла на ЗППЦК и по отношение на него се прилагат разпоредбите на същия закон.

Фирма

Чл. 2. (1) Фирмата на Дружеството е „Актив Пропъртис” АДСИЦ

(2) Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Aktiv Properties” REIT.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е: Република България, гр. Пловдив.

(2) Адресът на управление на Дружеството е: ул. „Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2.

Предмет на дейност

Чл. 4. Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Вид активи – предмет на секюритизация. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

Чл. 5. Дружеството секюритизира недвижими имоти.

Чл.6. (1) Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

(2) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

(3) Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по ал. 2.

Чл. 7. Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционни цели

Чл. 8. (1) Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

(2) Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

(3) Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

(4) *(нова, приета с Решение на ОСА, с Протокол от 26.06.2020 г.)* Дружеството може да участва в учредяване или придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

(5) *(нова, приета с Решение на ОСА, с Протокол от 26.06.2020 г.)* Дейността по ал. 4 се осъществява при спазване на Правилата за управление на рисковете по чл. 7, т. 8 от ЗДСИЦ (Приложение № 1), които са неразделна част от този устав.

Срок

Чл. 9. Дружеството се учредява за неограничен срок.

Общи ограничения на дейността

Чл. 10. (1) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
2. да променя предмета си на дейност;
3. да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
4. да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
5. да получава заеми, освен:
 - а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
 - б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация по член 5 и чл. 6;
 - в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

(2) Дружеството може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;

2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

(3) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

(4) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 26.06.2020 г.)* Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ.

(5) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 26.06.2020 г.)* Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

(6) *(предшна ал. 4, изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.)* Освен в случаите, посочени в ал. 2 - ал. 5, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

Глава втора

КАПИТАЛ

Размер на капитала. Брой и вид акции

Чл. 11. (1) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 30.06.2006г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 06.06.2007г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 05.06.2015 г.)* **Капиталът на Дружеството е 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и деветдесет и девет) лева, разпределен на 2 192 011 (два милиона сто деветдесет и две хиляди и единадесет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 9 (девет) лева всяка.**

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Вноски

Чл. 12. (1) Придобиването на акции на Дружеството при неговото учредяване, както и при увеличаване на неговия капитал, се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на дружеството не могат да правят частични вноски.

(2) Вноските в капитала са само парични.

Видове акции

Чл. 13.(1) Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

(2) Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Обикновени акции

Чл. 14. (1) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

(2) Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

(3) *(изм. с Решение на ОСА, взето с Протокол от 29.06.2018 г.)* Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата

на Общото събрание, на което е приет годишният, съответно шестмесечният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Привилегировани акции

Чл. 15.(1) Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване.

(2) Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

(3) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на Дружеството.

Чл. 16. (1) Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване.

(2) Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от устава.

Чл.17.(1) За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

(2) Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от този устав.

Неделимост

Чл. 18. (1) Акциите са неделими.

(2) Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

Книга за акционерите

Чл. 19. Книгата на акционерите на Дружеството се води от “Централен депозитар” АД.

Прехвърляне на акции

Чл. 20. Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Този устав и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

Глава трета УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Начин на увеличаване

Чл. 21. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;
2. издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми.

(3) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван:

1. чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
2. с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и
3. (*изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.*) под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 23 от устава.

Чл. 22. (1) (*изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.*) Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание на акционерите или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от Устава.

(2) (*изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.*) Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК и чл. 112 и сл. от глава осма от ЗППЦК

Предимства на акционерите

Чл. 23. (1) При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимаш решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

(2) Правото по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

(3) (*изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.*) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

(4) При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 24 от устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Глава четвърта ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 24. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава първоначално от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 (един) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 (един) лев всяка.

(2) Първоначалното увеличение на капитала се извършва със размера на записаните и платени нови акции и когато са записани и платени по-малко от определените в ал. 1 акции.

Чл. 25. (1) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект; разпоредбите на чл. 79, ал. 1, т. 4 във вр. чл. 112а ЗППЦК и чл. 21 от този устав не се прилагат.

(2) Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок до 6 (шест) месеца от вписването на дружеството в търговския регистър на съда.

Чл. 26. Срещу всяка нова акция от първоначалното увеличаване на капитала се издава 1 (едно) право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. При първоначалното увеличаване акционерите нямат предимства за придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ не се прилагат.

Глава пета НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 27. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) Капиталът не може да се намалява:

1. чрез принудително обезсилване на акции;
2. чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Глава шеста ОБЛИГАЦИИ

Чл. 28. (1) Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание §2 от ПЗР на ЗДСИЦ, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

(2) Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност. Незабавно след сключването на облигационния заем, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

(3) Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции /конвертируеми облигации/ при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 23 от устава.

(4) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г., изм. с Решение на ОСА, прието от 26.06.2020 г.)* Облигации се издават по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от Устава.

(5) Въз основа на решението по ал. 4, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ или проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем; броя, вида, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начина и срока за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението или проспекта по предходното изречение.

(6) Дружеството не може:

1. *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.)* да променя условията, при които са записани издадените облигации, освен когато това е допустимо съгласно ЗППЦК;

2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане;
 3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;
 4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.
- (7) Решение, прието в нарушение на забраните по ал. 6, е нищожно.
- (8) За прехвърлянето на облигациите, издадени от Дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

Глава шеста „А“

ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

(доп. съгласно Решение на ОСА, прието с Протокол от 05.06.2015 г.)

Чл. 28а. (1) Придобиването на собствени акции на дружеството следва да отговаря на законовите изисквания за това. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на повече от 3 на сто собствени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

(2) По решение на Общото събрание на акционерите Дружеството може да извършва обратно изкупуване на до 3 на сто собствени акции с право на глас през една календарна година без да отправя търгово предложение.

(3) При взето решение от Общото събрание на акционерите за обратно изкупуване на до 3 на сто собствени акции без да се отправя търгово предложение, този Устав овластява Съвета на директорите да извърши всички конкретни сделки и действия в изпълнение на приетото решение.

Глава седма

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на Дружеството

Чл. 29. Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Раздел I. Общо събрание на акционерите
Състав на Общото събрание на акционерите

Чл. 30. (1) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание и да посочва най-малко:

1. данните за акционера и пълномощника;
2. броя на акциите, за които се отнася пълномощното;
3. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
4. предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
5. начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо, а когато не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.
6. дата и подпис.

(2) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.

(3) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.

(4) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* Един представител може да представлява повече от един акционер в общото събрание. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(5) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

(6) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 31. (1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
9. *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)* избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит

(2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

(3) Измененията и допълненията в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Провеждане на Общото събрание

Чл. 32. (1) Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

(2) Общото събрание избира председател и секретар на всяко свое заседание.

Свикване на Общото събрание

Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ, обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

(3) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

(5) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

(6) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.

Право на сведения

Чл. 34.(1) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

(3) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

(4) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

Списък на присъстващите

Чл.35.(1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(3) *(стара - отменена изцяло, и вместо нея приета нова с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 4 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

Кворум

Чл. 36. (1) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите по чл. 31, ал. 1, т. 1-3 от устава е необходим кворум $\frac{1}{2}$ (една втора) от всички издадени акции на Дружеството. В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства или чрез кореспонденция, участието на акционерите посредством електронни средства, съответно акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се отчита при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от общото събрание.

(2) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четирнадесет) дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Гласуване и мнозинства

Чл. 37. (1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 30 и 35 от този устав.

(2) *(изм. с Решение на ОСА, взето с Протокол от 31.10.2005г.)* Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1-4 се изисква мнозинство $\frac{4}{5}$ (**четири пети**) от представените на събранието акции с право на глас.

Протоколи

Чл. 38. (1) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.

(2) Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, и от преброителите на гласовете.

(3) Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание.

(4) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* Дружеството е длъжно да изпрати на КФН протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането на събранието.

(5) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* В срока по ал. 4 Дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от една година.

(6) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на акционерите.

(7) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

Раздел II. Съвет на директорите

Мандат

Чл. 39. (1) Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.

(2) Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

(3) Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

(4) След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Състав на Съвета на директорите

Чл. 40. (1) Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

(3) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.)* Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

(4) Изискванията по ал. 3 следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

(5) Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Управление и представителство

Чл. 41. (1) Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

(2) Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

(3) Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи.

(4) Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор по ал. 2 да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

(5) (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

Правомощия на Съвета на директорите

Чл. 42. (1) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. (нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.) определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
12. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав;

13. (нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 26.06.2020 г.) взема решения за участие в учредяване или придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ, при условията и по реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

(4) Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

(5) (нова, приета с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.) Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

Чл. 43. (изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г., отм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г., нова, приета с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.)

(1) В срок до 5 (пет) години от вписване на настоящата промяна в устава в търговския регистър, на основание чл. 196 от Търговския закон Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката.

Чл. 44. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г., отм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г., нова, приета с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.) В срок до 5 (пет) години от вписване на настоящата промяна в устава на Дружеството в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

Кворум и мнозинства

Чл. 45. (1) Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

(3) (нова, приета с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.) Съветът на директорите може да приема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

Дължимата грижа. Недопускане на конфликт на интереси

Чл. 46. (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

(2) Ал.1 се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуристите.

Ред за работа на Съвета на директорите

Чл. 47. (1) Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на обслужващото дружество и банката-депозитар.

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

(5) Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание. Неприсъстващите членове се уведомяват съгласно ал. 3 и 4.

(6) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

Протоколи

Чл. 48. (1) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

(2) Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице.

(3) Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

Отговорност

Чл. 49. (1) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.)* Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116 в, ал. 2 – ал. 7 от ЗППЦК.

(2) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.

(3) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.)* Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от общото събрание на акционерите, а в случаите на освобождаване от отговорност на член на Съвета на директорите за текущата година – при наличие на заверен от регистриран одитор и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл. 50. (1) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)* Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 20 (двадесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

(2) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 09.05.2014г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)* Освен месечното възнаграждение по ал.1, председателят и заместник-председателят на СД, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми). Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОСА при спазване на разпоредбата на чл.60 от Устава.

(3) Лицата по ал. 1 и 2 могат да получават различни по размер възнаграждения.

(4) Размерът на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определя при спазване разпоредбата на чл. 60 от устава.

(5) Възнаграждението по ал. 1 се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи, а възнаграждението по ал. 2 - по банкова сметка до пет работни дни след датата на одитирания годишен баланс на Дружеството.

Раздел III. Одитен комитет *(нов, приет с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)*

Чл. 50а. (1) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)* Одитният комитет на Дружеството се избира от Общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

(2) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)* Одитният комитет изпълнява функциите съгласно

одобрения от Общото събрание на акционерите статут на одитния комитет и чл. 108 от Закона за независимия финансов одит.

(3) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на одитния комитет.

(4) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* Регистрираните одитори докладват на одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

(5) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Глава осма

ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Предмет на дейност на обслужващото дружество

Чл. 51. (1) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества /обслужващи дружества/ осъществяването на тези дейности.

(2) Дружеството може да възлага на обслужващи дружества извършването и на други дейности, в съответствие с изискванията на закона.

Изисквания към обслужващите дружества

Чл. 52. Обслужващите дружества следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

Права и задължения на обслужващите дружества

Чл. 53. (1) Обслужващите дружества са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да извършват строежи и подобрения и други възложени им действия с договора, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

(2) Обслужващите дружества имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително имат задълженията:

1. да осъществят контрол относно състоянието на недвижимите имоти на Дружеството;
2. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване имотите под наем или тяхната продажба;
3. да събират от наемателите на имотите наемната цена и при неточно изпълнение на задълженията на наемателите да предприемат необходимите действия за защита интересите на Дружеството;
4. да водят необходимата отчетност във връзка с възложените дейности;
5. да представя регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

(3) Обслужващите дружества имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Чл. 54. Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Замяна на обслужващото дружество

Чл. 55. Замяна на обслужващото дружество се извършва с решение на Съвета на директорите на дружеството, след предварително одобрение от КФН.

Глава девета БАНКА-ДЕПОЗИТАР Функции на банката-депозитар

Чл. 56. (1) Банката-депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството.

(2) Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистър на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подметката на банката-депозитар, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в банката-депозитар.

(3) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 26.06.2020 г.)* Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството, с изключение на разплащанията в случаите в чл. 56, ал. 5 от този Устав.

(4) Отношенията между Дружеството и банката-депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги.

(5) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 26.06.2020 г.)* В случаите, когато Дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка.

(6) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 26.06.2020 г.)* В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит Дружеството уведомява КФН и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми КФН и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(7) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 26.06.2020 г.)* Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(8) *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 26.06.2020 г.)* Информацията по ал. 7 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

Изисквания към банката-депозитар

Чл. 57. *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)* За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на чл. 28 и глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Права и задължения на банката – депозитар

Чл. 58.(1) Банката - депозитар е длъжна:

1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат преведени в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;

2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с неговия устав;

3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако те противоречат на закона, на този устав или на договора за депозитарни услуги;

4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции.

(2) Банката - депозитар изпълнява и други задължения, произтичащи от закона и договора за депозитарни услуги.

(3) При изпълнение на задълженията си банката - депозитар е длъжна да се ръководи от интересите на Дружеството.

(4) Банката – депозитар има право на възнаграждение, обичайно за извършваните услуги, както и други права съгласно договора за депозитарни услуги.

Замяна на банката – депозитар

Чл. 59. (1) Замяна на банката - депозитар се допуска по решение на Съвета на директорите, след одобрение от КФН.

(2) Конкретните срокове, редът и процедурите за прехвърляне на активите на дружеството при друга банка – депозитар се уговарят в договора с банката – депозитар и се извършва след одобрение от КФН на замяната на банката - депозитар. Тези срокове не могат да бъдат по-дълги от 10 (десет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

Глава десета

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 60. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8 % (осем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

Глава единадесета

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Документи по годишното приключване

Чл. 61. (1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и го представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) (изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

Отчет за дейността

Чл. 62. (1) След постъпването на доклада на регистрираните одитори, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

(2) В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството, и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът съдържа и друга информация, изисквана от действащите нормативни актове.

Задължение за специфични отчети на Дружеството

Чл. 63. (1) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)* Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар, годишен и шестмесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и съответните тримесечни уведомления за финансовото състояние. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

Чл.63(2). *(отменена с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)*

Глава дванадесета РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 64. (1) *(отм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)*

Чл. 64. (2) *(отм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)*

Чл. 64. (3) *(отм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)*

Чл.64. (4) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦ.

Чл. 64. (5) *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

(6) *(нова, приета с Решение на ОСА, прието с Протокол от 29.06.2018 г.)* Дружеството може да разпределя междинен дивидент на база шестмесечен финансов отчет при условията и реда на чл. 115в ЗППЦК и съответно прилагане на разпоредите на чл. 247а ТЗ, ЗДСИЦ и настоящия Устав.

Глава тринадесета ПРЕОБРАЗУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 65. (1) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

(2) Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел.

Глава четринадесета ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Устав на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ

§1. За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК, Търговския закон и съответните подзаконовни нормативни актове.

§2. В случай на несъответствие между разпоредби на устава и на нормативен акт, прилага се последния, без да е необходимо изменение в устава, освен ако това изрично не се предвижда от нормативния акт.

§3. Този устав е приет на учредителното събрание на "Актив Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 23.12.2004 г. в гр. Пловдив.

§4. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 30.06.2005 г.

§5. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 30.06.2006 г.

§6. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 06.06.2007 г.

§7. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 22.06.2009 г.

§8. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 09.05.2014 г.

§9. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 05.06.2015 г.

§10. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 02.06.2017 г.

§11. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 29.06.2018 г.

§12. Този устав съдържа всички изменения, приети с Решение на ОСА, взето с Протокол от 26.06.2020 г.

Представяващ „Актив Пропъртис“ АДСИЦ :

Дилия Полев
изпълнителен директор



**ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРИ УЧАСТИЯ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ
АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а от ЗДСИЦ**

**ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Съгласно чл. 8, ал. 4 от Устава на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ Дружеството може да участва в учредяване или придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ, което представлява търговско дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството със специална инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).
2. Тези Правила са изготвени на основание чл. 7, т. 8 от ЗДСИЦ.
3. Правилата имат за цел да регламентират:
 - 3.1. Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството;
 - 3.2. Политика и система за управление на риска в Дружеството при такова участие, която включва:
 - 3.2.1. Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на Дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при Дружеството;
 - 3.2.2. Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на Дружеството в съответствие с допусканото от Дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на Дружеството;
 - 3.2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;
 - 3.2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 3.2.1 - 3.2.3 и върху спазването от Дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол;
 - 3.2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 3.2.1 - 3.2.3 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата;
 - 3.3. Идентификация, анализ, оценка и видове риск;
 - 3.4. Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване.

4. В „Актив Пропъртис“ АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.

ГЛАВА ВТОРА ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

5. Организационната структура в Дружеството, свързана с управлението на риска включва:
 - 5.1. Съвет на директорите;
 - 5.2. Изпълнителен директор;
 - 5.3. Служители, работещи по договор в дружеството;
 - 5.4. Одитен комитет;
 - 5.5. Обслужващо дружество.
6. Формирането на организационна структура и нива на отговорност по управление на риска в Дружеството има за цел ясно и точно разпределение и разделяне на отговорностите между всички звена в Дружеството и ограничаване на движението на информация вътре в Дружеството.
7. Разпределението на функциите и отговорностите съгласно установените от Дружеството правила за вътрешна организация предвиждат строго определяне на нивото на компетентност на всяко лице, което работи по договор за Дружеството, което позволява бързо установяване на рисковете, съответно тяхното управление, свързани със системите в Дружеството (система за съхраняване на документацията, система за водене на отчетност, вкл. счетоводна такава, система за изпълнение на дейностите на дружеството съгласно притежавания лиценз и цялостната система на организация в дружеството).
8. Съветът на директорите има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Раздел I Отговорности на Съвета на директорите

9. Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:
 - 9.1. Установява конкретни параметри и лимити, които да позволяват на Дружеството да оперира със съответната автономност и да извършва сделки на вътрешните пазари, както и определя пределно допустимите нива по основните видове риск, с оглед да не се подлага Дружеството на неприемливи рискове.
 - 9.2. Оторизира длъжностни лица, с правото да разрешават надвишаване на индивидуално установените лимити за сключване на сделки и нивата на риск, когато те са основателни, като определя граница на допустимото превишение, както и случаите и условията за това;
 - 9.3. Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;
 - 9.4. Контролира рисковите фактори за Дружеството чрез обсъждане на доклади, внесени от изпълнителния директор и взема решения в границите на своите правомощия;

- 9.5. Взема решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

Раздел II

Отговорности на Изпълнителния директор

10. Изпълнителният директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има следните отговорности по управлението на риска:
- 10.1. Следи за съответствие на приетите политика и процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, използвани от съответните лица и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността им.
 - 10.2. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки на вътрешните пазари и нива на риск.
 - 10.3. Представя пред СД най-малко веднъж годишно преглед и оценка на правилата, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска;
 - 10.4. Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.
 - 10.5. Следи за съответствие на използваните от съответните лица процедури по измерване, наблюдение и оценка на риска с приетите вътрешно-дружествени документи от Съвета на директорите.
 - 10.6. Изпълнява приетите от СД решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.
 - 10.7. Определя лицата, отговорни за разработването на собствени модели за управление на риска, тогава когато дружеството реши да не се прилагат общоприети модели за оценка на риска.

Раздел III

Отговорности на служителите

11. Служители, работещи по договор в Дружеството, участват в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на служебните си задължения следят за възникването, респ. наличието на евентуални рискове и своевременно информират Изпълнителния директор при установяването на такива.

Раздел III

Отговорности на Одитния комитет

12. Одитният комитет участва в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на правомощията си по чл. 108 от Закона за независимия финансов одит следи за възникването, респ. за наличието на евентуални рискове и своевременно информира управителния орган на дружеството при установяването на такива.

Раздел IV

Отговорности на обслужващото дружество

13. Обслужващото дружество участва в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на дейността си следи за възникването, респ. за наличието на евентуалните рискове и своевременно информира Съвета на директорите на дружеството при установяването на такива.

ГЛАВА ТРЕТА СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

14. Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:
 - 14.1. контролна среда;
 - 14.2. управление на риска;
 - 14.3. контролни дейности;
 - 14.4. информация и комуникация;
 - 14.5. мониторинг.
15. Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.
16. Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.
17. Контролните дейности включват:
 - 17.1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от Общото събрание на акционерите (когато такова е необходимо съгласно закона).
 - 17.2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;
 - 17.3. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество.
18. Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.
19. Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

ГЛАВА ТРЕТА ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.

20. Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.
21. Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последиствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последиствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.
22. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последиствията им върху бизнеса им.
23. Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ събира данни за оценяване на риска и за вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегии за въздействие върху него, като Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки в зависимост от видовете и нивата на риск.
24. Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последиствия и на възможността тези последиствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.
25. Стадиите в процеса по анализ на риска, подробно описани в т. 24, следва да бъдат документирани.
26. Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Извършената оценка и отчетените фактори при конкретно решение за участие/създаване на специализирано дружество следва да бъдат документирани.
27. Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.
28. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.
29. Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.
30. Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от

корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

31. По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ идентифицира два вида несистематичните рискове, а именно: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

32. При участие в специализирано дружество, ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:
 - 32.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
 - 32.2. Намаление на равнището на наемите;
 - 32.3. Увеличаване на цените на строителството;
 - 32.4. Повишение на застрахователните премии;
 - 32.5. Забава при придобиването на имоти;
 - 32.6. Неликвидни инвестиции;
 - 32.7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
 - 32.8. Свободни имоти и необходимост от преустройство;
 - 32.9. Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
 - 32.10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
 - 32.11. Непокрити от застраховки загуби;

33. При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ идентифицира следните общофирмени рискове:
 - 33.1. Зависимост на дружеството от ключов персонал;
 - 33.2. Зависимост на дружеството от състоянието на системите за операционен, административен и финансов контрол;
 - 33.3. Зависимост на дружеството от финансиране на планираните капиталови разходи и инвестиции;
 - 33.4. Валутен риск;
 - 33.5. Кредитен риск;
 - 33.6. Лихвен риск;
 - 33.7. Ликвиден риск;
 - 33.8. Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
 - 33.9. Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти;
 - 33.10. Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДСИЦ;
 - 33.11. Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяваната инвестиционна дейност от специализираното дружество;
 - 33.12. Нормативен риск - вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовни нормативни актове или вътрешно-дружествените документи;
 - 33.13. Репутационен риск - възможността от негативни публикации и изявления в средствата за масова информация, електронните медии и др., касаещи

- дружеството и специализираните дружества, верни или неверни, което да доведе до намаление на клиентската база, приходите или до завеждане на съдебни дела;
- 33.14. Пазарен риск - рискът от загуби, възникващи от неблагоприятни движения в пазарните цени на недвижими имоти, наеми, суровини, материали, стоки и услуги.
34. Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.
35. Специализираното дружество може да инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на дружеството има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.
36. Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:
- 36.1. реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и
- 36.2. нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.
37. Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.
38. Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.
39. Определянето на допустимите нива на риск се извършва въз основа на следните критерии, свързани с идентификация на рисковете и оценка на честотата, както и със степента им на въздействие, а именно:
- 39.1. Пазарна възвращаемост и риск за съответния клас имоти, в които инвестира дружеството;
- 39.2. Пазарни наеми за съответния клас и вид недвижими имоти;
- 39.3. Публикувани от надеждни източници средни стойността на незаети площи за съответните класове имоти;

- 39.4. Локация и качество на конкретните имоти;
 - 39.5. Данъчен режим и ниво на задължителни такси;
 - 39.6. Ликвидност и волатилност на съответния клас имоти за конкретния пазар;
 - 39.7. Възможности за диверсификация.
40. Въз основа на посочените критерии, рисковете се категоризират на приемливи или неприемливи, съобразно пазарното ниво на възвращаемост и риска за съответния клас имоти.

ГЛАВА ТРЕТА ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.

41. Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки - контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове.
42. Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за нограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки.
43. Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:
- 43.1. избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето ѝ с алтернативна.
 - 43.2. намаляване на възможността на проява на риска - чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.
 - 43.3. намаляване ефекта от проявяване на риска - например чрез застраховане.
 - 43.4. прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.
 - 43.5. предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.
44. Ограничителните мерки се одобряват от лицата по т. 9.
45. Определените мерки за ограничаване на риска, оценката на остатъчния риск след приемане на ограничителните мерки и приетите допустими нива на риска следва да бъдат документирани.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

- § 1. Настоящите правила представляват неразделна част от устава на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.
- § 2. При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на устава на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и/или с императивни разпоредби на ЗДСИЦ, ЗППЦК, и/или друг нормативен акт се прилагат разпоредбите на устава на дружеството, императивните разпоредби на ЗДСИЦ, ЗППЦК, и/или друг нормативен акт, без да е необходимо незабавното изменение на правилата, освен ако Устава, законовия, подзаконовия и/или друг нормативен акт изрично не предвижда това.
- § 3. Правилата се приети на основание чл. 7, т. 8 във връзка с чл. 22а от ЗДСИЦ на редовното

годишно общо събрание на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 26.06.2020 г.

Представяващ „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ:

Дилян Панев
Изпълнителен директор

