

УСТАВ
на акционерно дружество със специална
инвестиционна цел за секюритизация на
недвижими имоти
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Член1

(1) (изм. ОСА НА 08.04.2010 г.) „Флоримонт Пропъртис" АДСИЦ (по-долу наричано за краткост Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което извършва секюритизация на недвижими имоти.

(2) Дружеството става публично от момента на вписване в Търговския реплетър на първоначалното задължително увеличаване на капитала по чп.18. от този УСТАВ

ФИРМА

Член2 (изм.на ОСА НА 08.04.2010 г.)

Фирмата на дружеството е „Флоримонт Пропъртис" АДСИЦ. Фирмата на Дружеството се изписва на латиница, както следва " FLORIMONT PROPERTIES" ADSIC.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Член3

(1) Седалището на Дружеството е гр, София.

(2) (изм.на ОСА от 10.09.2009 г.) Адресът на управление на Дружеството е район Витоша, кв."Манастирски ливади- запад", бул."България" № 132, вх."А"

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ

Член 4

Дружеството е длъжно да посочва в търговската си кореспонденция и в Интернет страницата си: фирмата; седалището и адреса на управлението; съда, където е регистрирано; номера на регистрацията и банковата сметка.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Член 5

Дружеството има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

СРОК

Член 6

Дружеството се създава неограничено от срок или от друго предварително определено прекратително условие.

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

Член 7

(1) Инвестиционните цели на дружеството са:

1. осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
2. увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
3. осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
4. увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

(2) Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на този Устав, решенията на Общото събрание и разпоредбите на Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Органите на дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

ВИД НА АКТИВИТЕ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЕКЮРИТИЗИРА

Член 8

(1) Дружеството може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя и

сгради) и в ограничени вещни права върху тях на територията на Република България, както и да извършва строежи и подобрения в придобитите недвижими имоти, включително, но не само:

1. Земеделска земя.
2. Имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи.
3. Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи.
4. Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи,
5. Имоти със спортно и/или развлекателно предназначение.

(2) Дружеството не може да придобива недвижими имоти или ограничени вещни права върху тях, които са предмет на правен спор или не се намират на територията на Република България.

(3) Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничение във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на изискванията на този Устав и разпоредбите на българското законодателство.

ГЛАВА II КАПИТАЛ И АКЦИИ

КАПИТАЛ

Член 9

(1) Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) български лева.

(3) Капиталът е разделен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) обикновени безналични поименни акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите, всяка една с номинална стойност от 1 (един) лев.

(4) При учредяването на Дружеството капиталът е записан и внесен изцяло.

АКЦИИ

Член 10

(1) Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД.

(2) Книгата за акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар“ АД по реда и начина, посочен в неговия правилник.

(3) Акции на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици) Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на член 23 от този Устав.

КЛАСОВЕ АКЦИИ

Член 11

(1) Дружеството може да издава различни класове акции. Акции от един клас предоставят равни права на акционерите.

(2) Дружеството може да издава следните класове акции:

1. Клас А - обикновени поименни акции с право на един глас;
2. Клас Б - привилегирани акции без право на глас с право на гарантиран дивидент.
3. Клас В - привилегирани акции без право на глас с право на допълнителен дивидент.

(3) При учредяването си Дружеството издава само обикновени поименни акции с право на един глас - Клас А.

(4) Дружеството може да издава и други подкласове акции, разновидност на Клас Б и Клас В в зависимост от размера съответно на гарантирания или на допълнителния дивидент, Размерът на гарантирания или допълнителния дивидент за акциите от Клас Б и Клас В се определя от Общото събрание с решението за увеличаване на капитала на Дружеството с акции от съответния клас.

(5) Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял,

ВНОСКИ

Член 12

Акции на Дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и се придобиват след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

Член 13

(1) Аксиите на Дружеството могат да се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на българското законодателство и правилата на Централния депозитар за придобиване и разпореждане с безналични акции.

(2) Прехвърлянето на акции има действие само ако е регистрирано в Централния депозитар.

ГЛАВА III. ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 14

(1) Аксиите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един клас,

(2) Всяка една обикновена акция клас А дава на притежателя си, наричан по-нататък "Акционер", право:

1. на 1 (един) глас в Общото събрание на Дружеството;
2. да запише съответстваща на неговия дял от капитала част от всяка нова емисия акции на Дружеството от същия клас, с изключение на емисията за първоначалното задължително увеличаване на капитала;
3. да получи дивидент от печалбата на Дружеството, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала;
4. да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала;

5. да получава информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона.

(3) Всяка една привилегирана акция клас Б дава на притежателя си, наричан по-нататък "Акционер", право:

1. на участие в Общото събрание без право на глас;
2. да получи гарантиран дивидент от печалбата на Дружеството преди акционерите от клас А в размер, посочен в решението за издаване на тази емисия акции;
3. да запише съответстваща част от всяка нова емисия акции от същия клас при увеличаване на капитала на Дружеството;
4. да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала на Дружеството.
5. да получава информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона;
6. да придобие право на 1 (един) глас за всяка една притежавана от него акция, в случаите когато гарантираният дивидент не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата финансова година, заедно с дължимия за същата година гарантиран дивидент, до изплащане на забавените дивиденди.

(4) Всяка една привилегирана акция клас В дава на притежателя си, наричан по-нататък "Акционер", право:

1. на участие в Общото събрание без право на глас;
2. да получи допълнителен дивидент от печалбата на Дружеството преди акционерите от клас А в размер, посочен в решението за издаване на тази емисия акции;
3. да запише съответстваща част от всяка нова емисия акции от същия клас при увеличаване на капитала на Дружеството;
4. да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала на Дружеството.
5. да получава информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона;
6. да придобие право на 1 (един) глас за всяка една притежавана от него акция, в случаите когато допълнителният дивидент не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане

не бъде изплатено през следващата финансова година, заедно с дължимия за същата година допълнителен дивидент, до изплащане на забавените дивиденди.

ПРАВА НА АКЦИОНЕР(И) С КВАЛИФИЦИРАНО ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

Член 15

(1) Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет на сто) 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.

(1) Лицата по алинея 1 могат:

1. да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите или прокуриста.

2 да искат от Общото събрание или от регистърния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят докпад за констатациите си;

3. да искат от регистърния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред.

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

(4) Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5% (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, имат право да включат нови въпроси в дневния ред на Общото събрание, различни от въпросите, включени в дневния ред съгласно обнародваната покана, по реда и при условията на Член 223а от Търговския закон.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Член 16

(1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции.

(2) Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

(3) Акционери, притежаващи пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет на сто) от гласовете в Общото събрание на Дружеството или упражняващи контрол върху последното, имат задължението по Член 36, алинея 2 от този устав, което следва да се изпълни в седемдневен срок от придобиването на гласовете или на контрола.

ГЛАВА IV УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО НАЧИНИ И СПОСОБИ ЗАУВЕЧИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА. ОГРАНИЧЕНИЯ

Член 17

(1) Капитаят на Дружеството може да бъде увеличаван единствено чрез: издаване на нови акции или превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
3. капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството;
4. непарични вноски;
5. под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена.

ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 18

(1) Дружеството извършва първоначално задължително увеличаване на капитала си с 150 000 (сто и петдесет хиляди) нови акции от същия клас като записаните на учредителното събрание при условията на публично предлагане на акции.

(2) Първоначалното задължителното увеличаване на капитала се извършва въз основа на проспект, потвърден от Комисията за финансов надзор, съгласно член 11, алинея 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

(3) При първоначалното задължително увеличение на капитала предимственото право на съществуващите акционери (учредителите) да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, не се прилага.

(4) Първоначалното увеличаване на капитала се извършва до размера на записаните акции.

ПОСЛЕДВАЩИ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 19

(1) При последващи увеличения на капитала, Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите актове по приложението му. Проспектът задължително трябва да бъде потвърден от Комисията за финансов надзор.

(2) При увеличенията на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите, а когато увеличението се извършва по решение на Съвета на директорите - акционерите, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

(3) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Член 20

(1) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван единствено по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 2/3 от представения капитал и при спазване ограниченията на действащото българско законодателство, Ако има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

(3) Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 отЗППЦК.

ГЛАВА V ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. УПРАВЛЕНИЕ ВИДОВЕ ОРГАНИ

Член 21

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на управление на Дружеството са, както следва:

1. Общото събрание на акционерите („Общо събрание“); и
2. Съветът на директорите.

РАЗДЕЛ I. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ СЪСТАВ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Член 22

(1) Общото събрание се състои от всички лица, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на Дружеството 14 дни преди датата, на която ще се проведе Общото събрание. Те могат да участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен по съответния ред.

(2) (Изм. на ОСА от 30.06.2011 г.) Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите могат да вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас. **Член на Съвета на директорите може да представлява акционер когато акционерът изрично е посочил начинът на гласуване по всички от точките на дневния ред.**

ПРЕДСТАВИТЕЛИ

Член 23

- (1) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери ако пълномощното е писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя или да е пълномощно, подписано и изпратено чрез електронна поща на електронен адрес, посочен от Дружеството, като в този случай електронните документи и съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя при спазването на Закона за електронния документ и електронния подпис. Пълномощното трябва да се за конкретно общо събрание и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да посочва най-малко данните по чл. 116, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК. Дружеството публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.
- (2) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Преупълномощаването с правата по ал. 2, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата по ал.2, е нищожно.
- (3) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.)Ако акционерът - упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител (законните предствители, ако представляват заедно) на юридическото лице.
- (4) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Ако акционерът - упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител (законните предствители, ако представляват заедно) на юридическото лице.
- (5) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Пълномощникът има същите права да се изкава и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява.
- (6) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.
- (7) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на Дружеството. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които той представлява.
- (8) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Публичното дружество публикува на интернет страницата си най-малко тридесет дни преди откриването на общото събрание на акционерите до приключване на общотот събрание и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството ще публикува на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, акто в този случай, при поискване от акционера, Дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка

ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 24

(1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на ограниченията и изискванията, предвидени в ЗДСИЦ;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
5. определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на дружеството (тантиеми), както и да придобият акции и облигации на дружеството;
6. назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството;
7. одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦ;
8. решава издаването на облигации;
9. назначава ликвидатори при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност;
10. определя размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите;
11. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите при условията, предвидени в действащото законодателство и този устав;
12. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.

(2) Решенията по алинея 1, т. 1, 2 и 3 се вземат с мнозинство $2/3$ от представените на Общото събрание акции с право на глас. За вземането на решението по алинея 1, т. 1 е необходимо одобрение от Комисията за финансов надзор.

(3) Решенията по алинея 1 т. 4 за избиране на членове на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство, а решението за освобождаване на членове преди изтичането на мандата им - с мнозинство $2/3$ от представените акции с право на глас, освен в случаите на виновно неизпълнение на задълженията им по този Устав или

при подаването на оставка.

(4) Решенията на Общото събрание влизат в сила незабавно, освен ако действието им не бъде отложено.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 25

(1) (Изм. на ОСА от 30.06.2011 г.) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, както и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.

(2) (Изм. на ОСА от 30.06.2011 г.) Свикването се извършва чрез покана, публикувана в Търговски регистър към Агенция по вписванията, не по-малко от 30 (тридесет) дни преди откриването на Общото събрание. До придобиването от Дружеството на статут на публично свикването на Общото събрание може да се извърши и само чрез писмени поименни покани, изпратени до всеки акционер, не по-малко от 10 (десет) дни преди откриването на общото събрание.

(3) (Изм. на ОСА от 30.06.2011 г.) Поканата по алинея 2 трябва да съдържа поне **данните, посочени в чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК.**

(3а) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Дружеството представя поканата и материалите за общото събрание на КФН най-малко 30 дни преди неговото провеждане. Поканата се оповестява на обществеността в срока по предходното изречение. Поканта се оповестява на обществеността чрез медията, която дружеството използва за разкриване на регулирана информация.

(4) Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били включени в поканата по алинея 2, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани, или ако са включени в дневния ред, съгласно чл. 223а от ТЗ.

(5) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) В случаите по чл. 223а от ТЗ, акционерите представят на КФН най-късно на следващия работен ден след обявяването на поканата 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 датата на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

Член 25

(1) (Изм. на ОСА от 30.06.2011 г.) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите **на посоченото в поканата място** най-късно до датата на публикуване на поканата. При поискване те се представят на всеки акционер безплатно

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, материалите по алинея 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

СПИСЪК НА ПРИСЪСТВУВАЩИТЕ

Член 27

(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.

КВОРУМ

Член 28

(1) Единствено за вземане на решения по член 24, алинея 1, т. 1, 2 и 3 се изисква на Общото събрание на дружеството да са представени поне половината от издадените акции с право на глас. За цепите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата за акционерите, предоставена от "Централен депозитар" АД и валидна за дата, 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред не по-рано от 14 (четиринадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часът на новото заседание се посочват в поканата за първото заседание.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 29

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

(2) Общото събрание избира председател, секретар и преброител/и на гласовете на всяко свое заседание.

(3) Членовете на Съвета на директорите, както и други лица, които представляват Дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на Общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВА

Член 30

(1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в Член 23 от този Устав и действащото законодателство

(2) Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-голямо мнозинство за вземането на някои решения,

ПРОТОКОЛИ

Член 31

(1) (Изм. на ОСА от 30.06.2011 г.) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по член 232, ал. 1 от ТЗ. **Резултатите от гласуването в протокола от общото събрание на акционерите 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 гласове, подадени „за” и „против” и ако е необходимо – броя „въздържали се”, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.**

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

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

(4) По искане на акционер или член на съвета на директорите на заседанието на Общото събрание може да присъства нотариус, който да състави констативен протокол по член 488а от Гражданския процесуален кодекс. Разноските за услугите, извършени от нотариуса съгласно предходното изречение се понасят от акционера/члена на Съвета на директорите, поискал присъствието на нотариуса, Препис от констативния протокол се прилага към протокола от общото събрание.

(5) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 (пет) години. При поискване те се предоставят на всеки акционер за информация.

(6) Протоколната книга се води и съхранява от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

(7) (Нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Протоколът от заседанието на общото събрание на акционерите се изпраща от директора за връзки с инвеститорите на КФН в срок три работни дни от провеждането му и Дружеството го публикува на своята интернет страница за период не по-кратък от една година.

РАЗДЕЛ II. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

МАНДАТ И БРОЙ НА ЧЛЕНОВЕТЕ

Член 32

(1) Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 лица.

(2) Една трета от членовете на Съвета на директорите са независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

(3) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, Първият Съвет на директорите се избира от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години.

(4) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани

(5) След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени от търговския регистър, продължават да изпълняват своите функции до вписването

в търговския регистър на нов Съвет (член на Съвета) на директорите.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Член 33

(1) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени а несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за 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 обслужващото дружество.

(2) Изискванията по предходната алинея се отнасят и до физическите лица, представляващи юридически лица - членове на Съвета на директорите.

ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

Член 34

(1) Съветът на директорите избира измежду своите членове председател и заместник председател, които организират дейността му.

(2) Съветът на директорите избира измежду своите членове изпълнителен директор, на който възлага управлението на Дружеството и който представлява дружеството пред всички трети лица. Мандатът на изпълнителния директор е еднакъв с мандата на останалите членове на съвета. Възлагането може да бъде оттеглено по всяко време.

(3) Отношенията между Дружеството и изпълнителния директор, както и конкретните правомощия и отговорности на последния, се уреждат с договор за възлагане на управлението, сключен в писмена форма.

ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Член 35

(1) Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставеното право на управление и представителство на някой от тях.

(2) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и този Устав съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание

(1) Съветът на директорите на Дружеството:

1. избира и освобождава изпълнителен директор и председател и заместник;
2. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;
3. сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващро/ите дружество/а и с банката - депозитар, при спазване на изискванията на действащото законодателство;
4. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването/продажбата им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този устав и ЗДСИЦ-
5. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим/и имот/и, собственост на дружеството, при спазване на изискванията на чл. 114 от ЗППЦК;
6. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит), както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството;
7. в предвидените от закона случаи и/или при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
8. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
9. избира прокурист на Дружеството;
10. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместникч1 председател на КФН;

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

12. решава други въпроси, които не са от компетентност на Общото събрание.

(4) Този устав овластява Съвета на директорите в продължение на 5 (пет) години, считано от възникване на Дружеството, да увеличава капитала на Дружеството по свое решение, чрез издаване на нови акции до достигане на максимален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите. За всяко решение за увеличаване на капитала Съветът на директорите представя на следващото редовно Общо събрание на акционерите доклад, в който обосновава класа акции и обема на издадената емисия.

(5) Този устав овластява Съвета на директорите в продължение на 5 (пет) години, считано от вписване на Дружеството, да емитира облигации чрез публично предлагане до максимален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите, Съветът на директорите е свободен в преценката при определянето на вида на облигациите, обезпечеността на облигационните заеми, размера на лихвените плащания и начина за погасяване на главницата, като се съобразява с нуждите на дружеството и условията на пазара за привличане на външно финансиране. За всяко решение за емитиране на облигации Съветът на директорите представя на следващото редовно Общо събрание на акционерите доклад, в който обосновава обема на издадената емисия и предоставените обезпечения,

(5A) (нова от ОСА от 30.06.2011 г.) Този устав овластява Съвета на директорите, в продължение на 5 години от датата на общото събрание на акционерите, на което е приета тази разпоредба, да емитира варианти, чрез публично предлагане и съобразно разпоредбите на българското законодателство, по своя преценка и като определи всички параметри на съответната емисия, въз основа на които капиталът на Дружеството може да достигне размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите. Съветът на директорите представя на следващото редовно Общо събрание на акционерите доклад, в който обосновава обема на издадената емисия.

(6) При извършването на сделки, с които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти Съветът на директорите е ограничен единствено от изискванията на този Устав и

проспектите за публично предлагане на ценни книжа на Дружеството, както и от разпоредбите на действащото законодателство (чл. 114 от ЗППЦК).

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Член 36

(1) Лице, предложено за член на Съвет на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми Общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването пряко или непряко на повече от 25% (двадесет и пет) на сто от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице или върху което имат контрол, за участието си в управлението на други юридически лица като прокурист, управител или член на съвет, както и за известните им настоящи или бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица

(2) Членовете на Съвета на директорите и прокуристът на Дружество в седемдневен срок от избирането им са длъжни да декларират пред Съвета на директорите обстоятелствата по алинея 1. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано, то дължи писмено уведомление в седемдневен срок от настъпване на съответното обстоятелство до председателя на съвета на директорите на Дружеството. Декларацията по предходните изречения се актуализира в седемдневен срок от промяна на обстоятелство.

(3) Членовете на Съвета на директорите нямат 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, освен ако Съветът на директорите на Дружеството е дал предварително разрешение за това.

(4) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да управляват активите на дружеството с грижата на добър търговец, като предпочитат интереса на акционерите пред собствения и поддържат оптимално съотношение между надеждност и доходност.

(5) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни относно дейността на Дружеството, както и решенията на неговите органи. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за публиката или вече е разгласена от Дружеството.

(6) Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са длъжни да предоставят

изискваната съгласно нормативните актове информация, данни и документи на Комисията за финансов надзор, на други овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.

ЗАСЕДАНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ПРОТОКОЛ

Член 37

(1) Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж на три месеца.

(2) Заседанията на Съвета на директорите се свикват от председателя на съвета или от изпълнителния директор.

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

(4) Членовете на Съвета на директорите присъстват на заседанията лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член на съвета не може да представлява повече от един отсъстващ.

(5) Най-късно до започване на заседанието член на Съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересуван от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

(6) За всяко от заседанията на Съвета се води протокол от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на Съвета на директорите и в тях с© отбелязва как е гласувал всеки от членовете на Съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави

(7) Съветът на директорите може да приема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

КВОРУМИ И МНОЗИНСТВО

Член 38

(1) Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от половината от неговите членове.

(2) Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от

присъстващите, освен когато действащото законодателство изисква по-голямо мнозинство за вземането на някои решения.

ОПРЕДЕЛЯНЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 39

(1) Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се състои от месечно възнаграждение, определено от Общото събрание за целия мандат на Съвета при неговото избиране и което не може да превишава 10 (десет) минимални месечни работни заплати, определени за страната.

(2) Месечното възнаграждение на изпълнителния директор на дружеството не може да превишава 15 (петнадесет) минимални месечни работни заплати, определени за страната.

ОТГОВОРНОСТ

(1) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в левове и в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. Гаранцията се внася по сметка на съответния член на Съвета на директорите и се блокира в полза на Дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В случай на невнасяне на гаранцията Дружеството няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в гълен размер.

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

(3) 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 на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, е който е обнародвана поканата за свикване на Общото събрание.

(4) Гаранцията по алинея 1 на този член се освобождава:

1. в полза на внеслия гаранцията член на Съвета на директорите след датата на Общото събрание на Дружеството, на което са взети решения съответният член, при наличието на предпоставките по предходното изречение, да бъде освободен от отговорност и съответно от длъжност като член на Съвета на директорите на Дружеството;

2. в полза на Дружеството - в случай, че общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на Дружеството.

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Член 41

(1) Съветът на директорите на Дружеството назначава на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който следва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на съвета на директорите или прокурист на дружеството;

(2) Директорът за връзки с инвеститорите:

1. осъществява ефективна връзка между съвета на директорите на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни 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;

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано Общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях, както и за поставянето им на мястото, посочено в поканата за Общото събрание;

3. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите на Дружеството;

4. отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до КФН, до „БФБ - София“ АД, до „Централен депозитар“ АД и централните ежедневници, посочени в проспекта за публично предлагане на акции на Дружеството;

5. води регистър за изпратените материали по т.2 и т.4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т.1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.

(4) Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното Общо събрание;

(5) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на неговите функции.

ГЛАВА VI ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ

ОЦЕНИТЕЛИ.ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Член 42

(1) Преди придобиване и/или продажба на недвижими имоти Съветът на директорите възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.

(2) Оценката на недвижимите имоти не може да се възлага на лица, които:

1. притежават пряко или непряко акции а Дружеството;
2. са членове на Съвета на директорите на Дружеството;
3. са свързани лица с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на Дружеството;
4. са продавачи/купувачи на недвижимия имот, членове на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача/купувача, както и свързано лице с продавача/купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. могат да бъдат повлияни от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

(3) Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяко тримесечие и в края в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти.

(4) Независимо от овластяването по член 35, алинея 6 от този устав Съветът на директорите без предварителното одобрение на Общото събрание не може да придобива недвижими имоти или други вещни права на цени значително по-високи от направената оценка или да продава недвижими имоти и вещни права на цени значително по-ниски от направените оценки.

ОГРАНИЧЕНИЯ

Член 43

- (1) Дружеството не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.
- (2) Дружеството не може да инвестира повече от 10% (десет на сто) от капитала си в обслужващи дружества.
- (3) Дружеството не може да инвестира в дялово участие в дружества, извън посочените в предходната алинея.
- (4) Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от посочените в член 45 от този Устав.

ФИНАНСИРАНЕ

Член 44

- (1) Дружеството финансира инвестиционната си дейност чрез:
 1. собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
 2. издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
 3. банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи за секюритизация;
 4. банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20% (двайсет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.
- (2) Средствата, привлечени по реда на алинея 1 точки 2, 3 и 4 на предходната алинея не могат в нито един момент да надвишават 50 (петдесет) пъти капи гала на Дружеството.

ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА

Член 45

- (1) Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.
- (2) Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации.

(3) Дружеството може да инвестира свободните си средства и е други активи, допустими съгласно действащото законодателство.

РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Член 46

(1) Разходите за управление на Дружеството се определят ежегодно от Общото събрание на акционерите като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 15% (петнадесет на сто) годишно от стойността на активите по баланса на Дружеството

(2) Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

ГЛАВА VII БАНКАДЕПОЗИТАР ФУНКЦИИ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Член 47

(1) Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка-депозитар. Банката-депозитар се определя с решение на Съвета на директорите на дружеството.

(2) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството в полза на посочените от последното лица срещу представяне на всички необходими документи от страна на бенефициента на плащането, ако Дружеството е посочило предварително на банката, че представянето на такива документи е условие за извършване на плащането.

(3) Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар към подметка на банката депозитар, а паричните средства и наличните ценни книжа, собственост на Дружеството, се съхраняват в банка депозитар.

ДОГОВОР С БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

Член 48

(1) Договорът с банката - депозитар трябва да съдържа най-малко:

1. пълни данни за страните по договора;
2. точно описание на дейностите - предмет на договора;
3. права и задължения на страните;
4. срока на договора, реда за изменение, разваляне и прекратяване на договора;
5. неустойки за неизпълнение на договорните задължения или предсрочно прекратяване/разваляне на договорите;
6. начин за уреждане на споровете между страните, подведомственост, попълване на празноти в договора, приложимо право;
7. начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;
8. други обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство,

(2) Възнаграждението на банката - депозитар се определя е договора с нея при съобразяване с изискванията на член 46 от този устав

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Член 49

(1) Банката депозитар трябва да отговаря на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК и да е включена в одобрения списък на банки, които могат да бъдат банка-депозитар,

(2) Банката депозитар не може да бъде едно и също лице или свързано лице с обслужващото дружество, с членовете на Съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, с инвестиционните посредници, които поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството, както и с лица, които контролират Дружеството.

(3) Банката депозитар не може да бъде кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

(4) Банката депозитар отчита отделно паричните средства и други активи на Дружеството и отделя неларичните активи на Дружеството от собствените си активи. Банката депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредитори с паричните средства, които дължи на Дружеството.

(5) Банката депозитар е длъжна;

1 да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат превеждани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако

на срещната 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 този Устав;

3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако техните нареждания 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 съгласно условията на сключения договор за депозитарни услуги.

(6) При изпълнение на задълженията си банката депозитар се ръководи от интересите на акционерите на Дружеството.

(7) Замяна на банката депозитар се допуска след одобрение на Комисията за финансов надзор.

ГЛАВА VIII, ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Член 50

(1) Дружеството не може самостоятелно да извършва дейностите по експлоатация, поддръжка и развитие на недвижими имоти, включително извършването на строително-монтажни работи, воденето на счетоводна отчетност, както и всяка друга дейност, несъвместима със статута на дружество със специална инвестиционна цел.

(2) Съветът на директорите на Дружеството с решение възлага изпълнението на дейностите по предходната алинея на Обслужващи дружества, които разполагат с необходимите организация и ресурси.

(3) Замяна на обслужващите дружества се допуска след одобрение от страна на Комисията за финансов надзор

МЛНМЛАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Член 51

Договорът с обслужващото дружество съдържа, най-малко:

1. пълни данни за страните по договора;
2. точно описание на дейностите - предмет на договора;
3. точен размер на възнаграждението или схема за определянето му, начин и срок на плащане;
4. права и задължения на Дружеството в качеството му на възложител;
5. права и задължения на обслужващото дружество в качеството му на изпълнител;
6. срока на договора, реда за изменение, разваляне и прекратяване на договора;
7. начин и срокове за отчетност на изпълнението и правила за приемане на отчетите;
8. неустойки за неизпълнение на договорните задължения или предсрочно прекратяване/разваляне на договорите;
9. правила за обезщетяване на съдебно признати претенции от трети лица към Дружеството за вреди, причинени от дейността на Обслужващите дружества;
10. начин за уреждане на споровете между страните, подведомственост, попълване на празноти в договора, приложимо право;
11. начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните.
12. други обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Член 52

(1) Обслужващите дружества отговарят за извършването на част или всички от следните дейности, свързани с дейността на Дружеството и с недвижимите имоти - собственост на Дружеството или в които Дружеството възнамерява да инвестира:

1. създаване на финансово - икономически модели и структуриране на
2. инвестиционни проекти в недвижими имоти; 2 изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
3. изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
4. проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответният 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 и изискуемата от закона форма за

разпоредителни сделки с недвижими имоти;

5. 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;

6. строителство, въвеждането на имотите - собственост на Дружеството е експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

7. подготовка 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 възнафаждения 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 отдоговорите.

8. управление и ремонт на недвижими имоти - собственост на Дружеството,

9. водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;

10. всички други действия, свързани с дейността на Дружеството, които самото не може да извършва.

Едно обспужващо дружество може да извършва едновременно повече от един вид от посочените дейности

(2) Обслужващите дружества са длъжни да се отчитат пред Съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко шестмесечие.

(3) Обспужващите дружества са длъжни да изпълняват договорните си задължения с грижата на добрия търговец като предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес,

(4) Обслужващите дружества имат право на възнаграждение за извършваните от тях дейности, право да получават необходимата информация от Дружеството за изпълнение на възложените им дейности, както и право да получават необходимото съдействие.

(5) Обслужващите дружество имат право да наемат подизпълнители за извършваните от тях дейности, но не могат да предоставят на трето лице цялостната дейност, която им е възложена.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Член 53

- (1) Възнаграждението на обслужващите дружества се определя според вида, спецификата и обема на предоставените услуги, То може да се определи като абсолютна сума, сума за единица предоставени услуги, пропорционално на приходите или на стойността на активите на Дружеството.
- (2) В хипотезата на чл. 52, ал 2 от този устав възнаграждението на обслужващото дружество може да се определи като сбор от възнагражденията за зсяка от извършваните дейности, определени по съответните правила
- (3) Възнагражденията, изплатени на всички обслужващи дружества, взети заедно, не могат да надвишават сумата предвидена в член 46 от този устав,
- (4) Обслужващо дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

ГЛАВА IX ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА

Член 54

- (1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и доклад за дейността и ги представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.
- (2) След постъпване на доклада на регистрирания одитор, Съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение относно приемането на годишния финансов отчет, доклада за дейността и доклада на регистрирания одитор и предоставянето им на общото събрание за одобрение, изготвя предложение за разпределение на печалбата до общото събрание и приема решение за свикване на годишно общо събрание на акционерите. Регистрираният одитор или негов представител присъства на заседанието на Съвета на директорите по предходното изречение.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Член 55

(1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет процента) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на общото събрание в съответствие с този Устав и действащото законодателство

(2) Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в срок 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент.

(1) Разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството.

(2) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

(3) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на Общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

ФОНД "РЕЗЕРВЕН"

Член 56

(1) Дружеството образува фонд "Резервен"

(2) Източниците на фонд "Резервен" са:

1. средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;
2. други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

(3) Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват за:

1. покриване на годишната загуба;
2. покриване на загуби от предходната година.

ДРУГИ ФОНДОВЕ

Член 57

По решение на Съвета на директорите Дружеството може да образува и други

фондове, но само след отделяне на средствата за фонд "Резервен" и разпределяне на печалбата. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

ГЛАВА X ПРЕОБРАЗУВАНЕ. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

ПРЕОБРАЗУВАНЕ

Член 58

(1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

(2) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор само с друго дружество със специална инвестиционна цел, което секюритизира недвижими имоти.

(3) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел.

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Член 59

(1) Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание само на основание, предвидено в този Устав и е проспекта за издаване на ценни книжа.
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор;
4. в други, предвидени в закона случаи.

(2) За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор.

(3) Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

(4) Дружеството е длъжно в 7-дневен срок от решението на Общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да поиска от Комисията за финансов надзор отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

(5) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава XVII от ТЗ, като се отчитат всички приложими разпоредби на ЗППЦК и ЗДСИЦ.

ГЛАВА XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

ПРИЛОЖИМО ПРАВО

Член 60

(1) За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦ разпоредби) и съответните подзаконовни нормативни актове.

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

НЕИЗДАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ

Член 61

В случай, че Комисията за финансов надзор не издаде лиценз на Дружеството за осъществяване на дейност по ЗДСИЦ, Общото събрание на Дружеството приема нужните изменения в неговите устройствени актове и, освен ако Общото събрание не реши нещо различно, Дружеството продължава да съществува и да упражнява дейност като обикновено акционерно дружество по ТЗ.

Този Устав е изменен на Общо събрание на акционерите на „Флоримонт Пропъртис“ АД СИЦ, проведено на 08.04.2010 г.; на общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2011 г.



Андон Атанасов - изпълнителен директор

Мотивиран доклад на съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ по чл. 114а от ЗППЦК към годишното общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 30.06.2011 г.

Едно от основните, направления в които Управителния съвет на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ работи през настоящата и следващата година е оптимизиране дейността на дружеството и сдобиване с високодоходни активи и насочването им към генериране на печалба в синхрон в уставните цели на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ.

В тази връзка Управителния съвет на Дружеството, предлага на Вашето внимание да разгледате и се произнесете относно придобиването на следния недвижим имот:

Предмет на сделката: Административна сграда с подземни гаражи, в процес на изграждане – завършен груб строеж, находяща се в поземлен имот, съставляващ съгласно неприложената регулация, утвърдена със заповед РД-50-86/08.05.2006 г. имот с планоснимачен номер 528 от квартал 73 по плана на гр. София, местност „Манастирски ливади – запад“, целият с площ от 2200 кв. м. по графични данни, от които 1370 кв.м. са отделени за УПИ VI – 528, 210 кв.м. са отделени за улица, 55 кв.м са отредени за алея, 10 кв.м. попадат в УПИ П – 59 от квартал 81 и 555 кв. м. поадат в УПИ П в квартал 73 – за озеленяване, при граници на ПИ 528: УПИ – парцел П - 59 от квартал 81, улица УПИ VIII – 529, УПИ П отреден за озеленяване от квартал 73, ПИ – имот планоснимачен номер 655, ПИ – имот планоснимачен номер 537, УПИ I – 165, отреден за ВОЦ, УПИ – V 736, състояща се от партер и 9 /девет/ етаж с офиси, разрешение за строеж No. 89 от 24.01.2007 г. издаено от главния архитект на София ведно с гореописания УПИ.

Прехвърлител по сделката е „Бояна Билдинг“ ЕООД, ЕИК 175428343,

Заинтересувани лица: „Бояна Билдинг“ ЕООД, ЕИК 175428343, което дружество се явява заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК тъй като акционерът Паскал Стаматов Дойчев, притежащ 98% от капитала на емитента и упражнява контрол върху него е упавител на прехвърлителя и непряк собственик на 100 % от капитала му. Наред с това, членът на съвета на директорите на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ – Стамат Паскалев Дойчев, чрез сина си Паскал Стаматов Дойчев, е непряк собственик на 100 % капитала на дружеството-майка на „Бояна Билдинг“ ЕООД – „Пропъртис рент“ ЕООД, ЕИК 201077866. Интересът на страните по сделката произтича от обстоятелствата, описани по-горе, като „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ желае да придобие имота с намерения да се сдобие с доходен актив, а интересът на „Бояна Билдинг“ ЕООД произтича от желанието да се сдобие с парични средства, които в

условие на криза са от първостепенно значение. Имотът е апрогиран в капитала на „Бояна Билдинг“ ЕООД.

Съгласно чл. 114а, ал. 3 от ЗППЦК при вземане на решение с участие на заинтересувани лица, последните не могат да упражнят правото си на глас. В конкретния случай, лицето, нямашо право на глас е Паскал Стаматов Дойчев – акционер притежаващ 98 % от капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ. Към датата на изготвяне на този доклад акционери в дружеството са Паскал Стаматов Дойчев притежаващ 98 % от капитала на дружеството и Андон Николаев Атанасов, притежаващ 2 % от капитала на дружеството.

Съгласно чл. 114, ал. 8 от ЗППЦК, режимът на чл. 114, ал 1 не се прилага при сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица. Тъй като сделката е в обичайната търговска дейност на емитента но в нея участват заинтересовани лица, последната попада в посочения режим.

Стойността на сделката е 3 370 000 лева, съгласно изготвен независим оценителски доклад от независим оценител, а именно „МДМ Консулт“ ООД, ЕИК 175041994, притежаващо сертификата за оценителска правоспособност рег. No. 900300105 от 21.12.2010 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения. Пазарната оценка е изготвена към дата 05.05.2011 г., към която дата е извършен и оглед на гореописания имот. Методите на оценката са: методът на разходите; методът на пазарните аналози (оценката е приложение към този доклад).

Съгласно чл. 114, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК, лицата, които управляват и представляват публично дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание, не могат да извършват сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица. Последният изготвен счетоводен баланс е изготвеният за първо тримесечие на 2011 г., последният одитиран счетоводен баланс е годишният за 2010 г. По-малката стойност на активите реферира към изготвения тримесечен отчет за 2011 г. за първо тримесечие, а именно 4 184 хил. лева. Два процента от 4 184 хил. лева е 83 680 лева, което показва, че според справедливата пазарна стойност, определена в независимия оценителски доклад, сделката попада в обхвата на чл. 114, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК.

Страни по сделката ще бъдат „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ и „Бояна Билдинг“ ЕООД.

Изгода на публичното дружество от предложената сделка се състои в това, че предложеният имот се намира в гр. София, местност Манстирски ливади-запад, в район, който е обогороден, с развита инженерна инфраструктура и е в близост до главни пътни артерии – бул. „България“ и северната дъга на околновръстното шосе на гр. София. В близост до имота се намират множество големи административни и търговски сгради, което говори за бъдещо благоразвитие на района. Обектът, който се предлага на вниманието ви предствлява масивна сграда на десет етажа в едно с УПИ в която се намира, с подземно ниво с гаражи, изработена в съвременен стил и с атрактивен екстериор (снимки на екстериора на сградата могат да бъдат намерени в доклада на независимия оценител, приложен към този документ). Управителният орган на дружеството счита, че сдобиването с подобен актив ще донесе на емитента бъдеща печалба, което ще подобри финансовото състояние на АДСИЦ-а. Наред с това трябва да се отчете, че сградата не е предмет на правен спор и е разположена на територията на Република България, което е прави обект на предметното поле, обхващащо имотите в който дружеството може да инвестира. В инвестиционните цели на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ са заложени идеите за осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на акционерите при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите; увеличаване на стойността на акциите на дружеството; осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент. С оглед изложеното в предходното изречение, смятаме, че придобиването на актива е в пълен синхрон с инвестиционните цели на дружеството и е в състояние ефективно да ги постигне. В условия на излизане от глобалната икономическа и финансова криза, която удари силно пазара на недвижимите имоти, подобна сделка има огромни изгледи да генерира доходи и да доведе до печалба на инвеститорите, с оглед тенденциите на пазарите. Сдобиването с този актив ще бъде разкрито на публичността по реда на чл. 4 от ЗПЗФИ, което ще насочи вниманието на инвестиционната общност по отношение на това, че „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е насочило всичките си усилия за да генерира доходност на акционерите си. Това ще доведе на повишен интерес към акциите на емитента, които се търгуват на БФБ, което на свой ред ще постигне увеличаване на пазарната стойност на акциите му.

С оглед изложеното до тук в този мотивиран доклад смятаме, че изгодите на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ от гореописаната сделка са в пъти в повече от алтернативата да съхрани паричните средства, които ще бъдат заплатени за него, и върху които негативно влияние играе пълзящата инфлация в страната. Ще се радваме ако одобрите нашето предложение и гласувате за извършването на сделката.

Андон Атанасов – изп. Директор:

Стамат Дойчев – председател на СД:

Владислав Георгиев – независим член на СД:



**Доклад на Директора за връзки с инвеститорите на „Флоримонт Пропъртис”
АДСИЦ, за годишното общо събрание на акционерите на Дружеството, което ще се
проведе на 30.06.2011 г.**

Настоящият доклад на директора на връзки с инвеститорите е издаден в съответствие на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, в отговор на съществуващите нормативни изисквания и в унисон със стремвежа на дружеството за водене на политика на прозрачност, в духа на принципите на добро корпоративно управление. Този отчет отразява конкретните дейности за постигнатите резултати, както и за разкриването на информация към институциите, регулаторния орган в лицето на КФН, регулирания капиталов пазар в лицето на БФБ-София, депозитарната институция в лицето на Централен депозитар АД и обществеността в лицето на настоящи и потенциални инвеститори.

Задача на директора за връзки с инвеститорите е да осъществява политика на прозрачност и навременна информираност на цялата информациона общност относно актуална информация относно Дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите се грижи за спазване на правата на всички акционери, без дискриминация на база притежавани акции. Цялата регистрирана и нерегулирана информация се разкрива едновременно до инвестиционната общност и ангажираните с публичността институции. За целта се използва медията Investor.bg с цел да се покрие възможно най-широк кръг заинтересовани лица.

Основен принцип на работата на Директора за връзки с инвеститорите е поддържането на добри работни отношения с представителите на медиите. Това е от полза както за дружеството, така и за инвеститорите, които получават независима информация от трети лица.

Като директор за връзки с инвеститорите на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ, пред мен стои задачата да прокарам политика на прозрачност, с цел адекватност при вземането на инвестиционни решения. Тъй като заемам длъжността от началото на календарната година докладът, който представям пред вас ще има за цел да представи резюме на това какви са основните ми дейности за този период. От началото на годината Дружеството изгради добре работеща система за своевременно достигане до обществеността на информация; повиши се информираността на акционерите по отношение на дейността на дружеството и нормативната уредба, която засяга функционирането му. Поддържа се информационен масив, съдържащ всички относими към емитента дейности и задачи, която съм готов да предоставям на бъдещи акционери, съобразявайки се с нормативните ограничения. Дружеството е регистрирано в E – register – информационната система на КФН за разкриване на дружествена информация.

Емитентът е разкривал периодично и в законовите срокове счетоводна и ифинасова информация. Същата може да бъде получена безплатно при поискване от мен и на адреса на дружеството.


От началото на годината успешно бе завършена процедурата по замяна на обслужващият дружество на емитента. Към този момент, Флоримонт Пропъртис

АДСИЦ работи успешно с Камен Каменов ЕООД, относно счетовдното си обслужване и с „Биад С“ ООД относно поддръжката на своите активи.

Занапред дружеството ще ангажира дейността си към увеличаване на своята стабилност посредством набавяне на недвижими имоти, които да генерират положителни финансови резултати.

Искрено се надявам да съм ви помогнал и ориентирал във вашето общуване с Дружеството и мога да ви уверя, че занапред ще продължавам да работя за подобряване на нивото на отчетност. В заключение бих искал да подчертая, че съм на ваше раположение за всякакви предложения, които биха могли да ви улеснят по какъвто и да е начин във връзка с вашата инвестиция във „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ. Вие имате участие в това дружество и следва да ни подсказете как смятате, че то може да работи по-добре за вас и вашите пари.

Директор за връзки с инвеститорите:



Павел Хаджийски