

**УСТАВ**  
**на**  
**“Недвижими имоти София” АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статут

**Чл. 1. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** “Недвижими имоти София” 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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

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

**(3)** След получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор (КФН), Дружеството ще придобие статут на публично дружество и за него ще се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Фирма

**Чл. 2. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Фирмата на Дружеството е “Недвижими имоти София” АДСИЦ

**(2)** Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Real Estate Sofia” REIT.

Седалище и адрес на управление

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

**(2) (Изм. – реш. на ОС от 18.02.2021 г.)** Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Раковски“ № 132, вх. А, ет. 1, офис 3.

**(3) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Във всички документи Дружеството задължително посочва фирмата, седалището и адреса на управление, единния идентификационен код, банковата сметка и адрес за съобщения.

Предмет на дейност

**Чл. 4. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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.

**(2) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството не може да извършва други дейности извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако не са позволени от ЗДСИЦДС.

Вид активи, в които дружеството ще инвестира. Изисквания и ограничения към активите

**Чл. 5. (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството инвестира 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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) по ал. 2.

**Чл. 7. (1)** Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

**(2) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Най-малко 70 на сто от активите на Дружеството към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1.

**(3) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Най-малко 70 на сто от брутните приходи за съответната финансова година на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по ал. 4, ал. 1.

#### Инвестиционни цели

**Чл. 8. (1)** Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и 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)** Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

**(4) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

**(5) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дейността по ал. 4 се осъществява при спазване на Правилата за управление на рисковете по чл. 9, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

#### 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. **(Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от Общото събрание на акционерите на Дружеството;

5. да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) **(Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите по член 5 и член 6;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банковите кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа по б. „а“, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

**(2) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава или от друга държава членка – без ограничения;

2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;

3. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство.

**(3) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС..

**(4) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС .

**(5) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г. )** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

**(6) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

**(7) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Общият размер на инвестициите по ал. 2 – 6 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му.

**(8) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на алинея 3 и 4.

**(9) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството със специална инвестиционна цел не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по ал. 2, 5 и 6, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

**Чл.10а (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) (1)** Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано 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.

**(2) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по чл.28, ал. 1 ЗДСИЦДС се извършва по решение на Общото събрание на акционерите. Членове 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага.

**(Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.) ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ НА “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АД СИЦ ПРИ УЧАСТИЯ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а ОТ ЗДСИЦ**

Основни положения

**Чл.10б (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

Организационна структура

**Чл. 10в. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

**Чл. 10г. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

Система за управление на риска

**Чл. 10д. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

Идентификация, анализ и оценка на риска. Видове риск.

**Чл. 10е. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

**Чл. 10ж. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

**Чл. 10з. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

**Чл. 10и. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

**Чл. 10й. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

**Чл. 10к. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

Ограничаване на риска

**Чл. 10л. (Отм. - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

## Глава втора КАПИТАЛ

Размер на капитала. Брой и вид акции

**Чл. 11. (1)** Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

**(2)** Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Емисионна стойност

**Чл. 11а. (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) (1)** Емисионна е стойността, по която акциите се поемат при записването им.

**(2)** Емисионната стойност не може да бъде по-малка от номиналната.

**(3)** Емисионната стойност при всяка нова емисия акции се определя с решение на компетентния дружествен орган за провеждане на съответното увеличаване на капитала на Дружеството.

**(4)** Разликата между номиналната и емисионната стойност се отнася във фонд „Резервен“ на Дружеството.

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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството издава само безналични акции, вписани в централния регистър на ценни книжа .

**(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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

**(3) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Привилегирани акции

**Чл. 15. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидентнеделимост

**(2) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент. 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 ½ от общия брой акции на Дружеството.

**Чл. 16. (Отм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)**

**Чл. 17. (1)** За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиата 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 привилегиата.

(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.

(3) **(Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял.

Неделимост

**Чл. 18. (1)** Акциите са неделими.

(2) **(Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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 пълномощно за конкретното Общо събрание на акционерите.

Книга за акционерите

**Чл. 19. (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Книгата на акционерите на Дружеството се води в централния регистър на ценни книжа .

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.

Права на акционера

**Чл. 20а. (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) (1)** Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на Общото събрание на акционерите за издаване на дадена емисия акции. Общото събрание на акционерите не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция.

(2) Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един клас.

(3) За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, ако са издадени такива, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 (петдесет) на сто от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на настоящия устав.

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

Право на дивидент

**Чл. 20б. (1)** Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като акционери с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание на акционерите, на което е приет годишният финансов отчет, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

(2) Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

(3) Дружеството разпределя дивиденти по реда и условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и настоящия устав, по решение на Общото събрание на акционерите.

Задължения на акционерите

**Чл. 20в. (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) (1)** Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акции.

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

## **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. 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)** Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от устава.

(2) **(Изм.- реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции.

Предимства на акционерите

**Чл. 23. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** При увеличаване на капитала 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, взимащ 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.- реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по изречение първо, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа.

**(4) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК., Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

**(5) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** При издадени акции от различни класове решението се взема по реда на чл. 192, ал. 3 от ТЗ, като предимственото право по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капиталът, а останалите акционери упражняват предимствено право след това.

#### **Глава четвърта ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 24. (отм. с решение на Общото събрание, проведено на 19.05.2008г.)**

**Чл. 25. (отм. с решение на Общото събрание, проведено на 19.05.2008г.)**

**Чл. 26. (отм. с решение на Общото събрание, проведено на 19.05.2008г.)**

#### **Глава пета НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 27. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Капиталът на Дружеството, до установения в ЗДСИЦДС минимум, може да бъде намаляван чрез:

1. намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай че размерът на номиналната стойност позволява това;
2. обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване.

**(2) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Ако има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.

**(3) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС

Едновременно намаляване и увеличаване на капитала

**Чл. 27а. (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен, така че намаляването да има действие, само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

#### **Глава шеста ОБЛИГАЦИИ**

**Чл. 28. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание § 4 от допълнителните разпоредби на ЗДСИЦДС, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

**(2) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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. След одобрение на проспекта от КФН, 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) Облигации се издават по решение на Общото събрание 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. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
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.

Придобиване на собствени акции

**Чл. 28а. (Нова – Реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Придобиването на собствени акции на Дружеството следва да отговаря на законовите изисквания за това. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

## **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)** Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

**(2) (Отм.- 28.06.2019)**

**(3)** 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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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. определя размера на тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока, за който са дължими;
6. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;



7. 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;
  8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
  9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
  10. избира одитен комитет, определя броя и мандата и възнаграждението на членовете му, в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
  11. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
  12. приема и изменя Статут на Одитния комитет;
  13. приема и прилага Политика за възнагражденията на лицата, които работят за него, като изискванията към политиката за възнагражденията и нейното оповестяване се определят с наредба;
  14. взема решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
  15. приема и изменя Правила за управление на риска, в случай че Дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
  16. взема решения за обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС и др.
- (2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.
- (3) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) Предварително одобрение от Комисията за финансов надзор се изисква в случаите на:
1. промяната в устава на Дружеството;
  2. промяна в състава на членове на Съвета на директорите;
  3. замяна на банката-депозитар;
  4. промяна в Правила за управление на риска;
  5. преобразуване и прекратяване на Дружеството;
  6. изборът на лица за ликвидатори на Дружеството;
  7. други случаи предвидени от закона.
- (4) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) Промяната в устава и състава на членовете на Съвета на директорите и на прокуриста на дружеството, се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията за финансов надзор.

#### 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. (Изм.-28.06.2019) (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.- ОС от 15.02.2022 г.) Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува чрез информационна агенция съгласно чл. 100т ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

(4) (Изм.-28.06.2019) 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. Акционерите представят на комисията, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Публичното дружество 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. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

**(5) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от централния регистър на ценни книжа към тази дата.

**(6) (Нова – Реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Поканата за свикване на Общото събрание може да предвиди възможност Общото събрание да се провежда чрез използване на електронни средства, при спазване изискванията на чл. 115, ал. 9 ЗППЦК.

#### Право на сведения

**Чл. 34. (1) (Изм.-28.06.2019)** Поканата заедно с материалите на общото събрание се изпраща на комисията и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството в срок най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до приключването на общото събрание. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

**(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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, 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. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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)** Ако нормативните изисквания относно представляването на акционери на общо събрание от техни пълномощници бъдат облекчени, ще се прилагат по-леките изисквания, независимо от предвиденото в ал. 2.

**(4) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** В случаите на провеждане на Общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 9 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 5 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. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции с право на глас на Дружеството. За целите на определяне на кворум се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от централния регистър на ценни книжа 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание.

**(2) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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.

**(3) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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. 35 от този устав.

**(2) (Изм.-28.06.2019)** 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, 2 (само за прекратяване), 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас, а за приемане на решения по чл. 31, ал.1, т. 2 (за преобразуване) и за отказ от издадения лиценз – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от записания капитал.

**(3) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Правото на глас може да бъде упражнено и преди датата на Общото събрание, чрез кореспонденция, като се използва поща, включително куриер или друг технически възможен начин. Гласуването е валидно ако са спазени изискванията на чл. 115б от ЗППЦК.

**(4) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Акционерите могат да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и гласува в Общото събрание от тяхно име по реда на чл. 115г от ЗППЦК.

## Протоколи

**Чл. 38. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** За заседанията на Общото събрание на акционерите се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ при спазване изискванията на ЗППЦК. Резултатите от гласуването, отразени 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)** Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на акционерите.

**(5)** Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

**(6) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството е длъжно да изпрати на КФН протокола от заседанието на Общото събрание в срок 3 (три) работни дни от провеждане на заседанието.

**(7) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** В срока по ал. 6 Дружеството публикува протокола от Общото събрание на своята интернет страница за срок, не по кратък от пет години.

## **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 преизбрани 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.

**(5) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Изборът и промяната в състава на членовете на Съвета на директорите се допуска след предварително одобрение от КФН.

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.-28.06.2019)** Членовете на Съвета на директорите, както и прокуристите на Дружеството, 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. (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС, когато е приложимо.

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

**(4а) (Изм.-28.06.2019)** За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование, свидетелство за съдимост и за чуждите граждани - свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

**(5) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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 или е свързано с Дружеството лице;

3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;

4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;

5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

**(6)** 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.

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. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) 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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС 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 ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. разпределянето на печалбата;
8. инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличението на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;
9. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
10. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
11. изпълнението на решенията на Общото събрание;
12. осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
13. отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите за вземане на решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
14. изплащане на допълнителни материални стимули на служителите при прилагане на Политиката за възнаграждения на дружеството;
15. образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
16. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
17. откриване на клонове и представителства;
18. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав и нормативната уредба.

(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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Замяна на трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

**(5) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Съветът на директорите извършва преглед на дейността на лицата по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

**(6) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Съветът на директорите приема Правила за своята дейност и утвърждава Правилата за вътрешна организация на дружеството.

**Чл. 43. (1) (Изм. – реш. на ОС от 31.03.2014 г.)** В срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 /двадесет милиона/ 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, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

**Чл. 44. (Изм. – реш. на ОС от 31.03.2014 г.)** В срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 /двадесет милиона/ лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът 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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** 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, освен когато в закона или устава е предвиден друг кворум. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

**(2) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове, имащи право да гласуват съгласно разпоредбите на устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения. Решенията по чл. 42, ал. 2, т.2 се вземат с единодушие.

Дължима 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) АLINEЯ 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) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) 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 третото лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС 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 присъствувалите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание. Неприсъствувалите 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. – реш. на ОС от 15.02.2022 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. 8 ЗППЦК.
- (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, в който е обнародвана поканата за свикване на Общото събрание.

**(4) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** АLINEИ 1 - 3 се прилагат и за прокуристите на дружество, като правомощията на общото събрание се изпълняват от Съвета на директорите. Тези органи се отчитат пред общото събрание за размера на получените възнаграждения, определените гаранции и степента на изпълнение на възложените задължения на съответното лице.

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

**Чл. 50. (1)** Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение в размер на 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната, което се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигане на определени финансови показатели, при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до тридесет дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

**(2)** Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по ал. 1 се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава. В случай че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

## **(Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) Глава седма „А“ ОЦЕНКА И ЗАСТРАХОВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Първоначална оценка

**Чл. 50а. (1)** Преди придобиване, съответно преди продажба на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид.

**(2)** Независимият оценител, съответно дружеството на независим оценител трябва:

1. да притежава правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители (ЗНО);
2. да не е с отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
3. като оценител на недвижими имоти от съответния вид да не е извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1 – 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от ЗНО през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
4. да има най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти.

**(3)** Оценката не може да бъде възложена на лице, което:

1. притежава пряко или непряко участие в капитала на Дружеството или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
2. е член на Съвета на директорите на Дружеството или на управителен орган на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
3. е свързано лице с Дружеството, с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Дружеството или на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
4. е продавач или купувач на недвижимия имот, член е на управителен или контролен орган, съдружник или акционер е в продавача или в купувача, както и свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;



5. би било повлияно от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.
- (4) Дружеството възлага извършването на оценка след представяне от независимия оценител на сертификат за съответната правоспособност, както и декларация за липсата на обстоятелства по ал. 2, т. 2 и 3 и ал. 3 и информация за извършени оценки, доказваща професионалния опит по ал. 2, т. 4. Документите по изречение първо се прилагат и към изготвената оценка.
- (5) Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на Дружеството, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.
- (6) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да надвишават с повече от 5 на сто от съответната оценка по ал. 1, а цените, по които ги продава, не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от оценката по ал. 1, освен при изключителни обстоятелства. В този случай членовете на Съвета на директорите трябва да обяснят действията си във финансовите си отчети за съответния период.
- (7) В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 20 000 (двадесет хиляди) лева. Дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.

Последващи оценки на недвижими имоти

- Чл. 50б. (1)** Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 50а от устава, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. Изискването по изречение първо не се прилага, в случай че е налице оценка, която е валидна към края на финансовата година.
- (2) Оценките по ал. 1 се отразяват във финансовите отчети на Дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на Съвета на директорите на Дружеството носят отговорност за отразяването им.

Застраховане на недвижими имоти

- Чл. 50в. (1)** Дружеството е длъжно да застрахова недвижимите си имоти за покриване на приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо – четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот, съответно след издаване на удостоверение за въвеждането му в експлоатация.
- (2) Изискването по ал. 1 не е задължително за земеделските земи по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и за незастроените поземлени

### **(Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) Глава осма ВЪЗЛАГАНЕ НА ДЕЙНОСТИ НА ТРЕТИ ЛИЦА**

Предмет на дейност на трети лица

- Чл. 51. (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) (1)** Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по строежите и подобрения на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества /трети лица/ осъществяването на тези дейности.
- (2) **(Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му на едно или повече трети лица.

Изисквания към третите лица

**Чл. 52.** Третите лица 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 третите лица

**Чл. 53. (1)** Третите лица 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)** Третите лице 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 и съхраняват счетоводната и друга необходима отчетност, кореспонденция и информация във връзка с възложените дейности;
5. да представят регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

**(3)** Третите лица имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

Правила за определяне на възнагражденията на третите лица

**Чл. 54.** Размерът на възнаграждението на третите лица 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 (и/или сключване на договор с ново) трети лице

**Чл. 55. (1) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Замяна на трето лице и/или сключване на договор с ново трето лице се извършва с решение на Съвета на директорите на дружеството, след предварително одобрение от КФН.

**(2) (Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията.

## **(Нова – реш. на ОС от 15.02.2022 г.) Глава осма „А“ ОДИТЕН КОМИТЕТ**

**Чл. 55а. (1)** Одитният комитет на Дружеството се избира от Общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им като избира председател на одитния комитет, в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

**(2)** Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от Общото събрание на акционерите Статут на одитния комитет и чл. 108 от Закона за независим финансов одит.

**(3)** Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на одитния комитет.

**(4)** Регистрираните одитори докладват на одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

**(5)** Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

## **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 подсметката на банката–депозитар, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в банката–депозитар.
- (3) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството.
- (4) (Изм.- 28.06.2019) За Банката–депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.
- (5) (Изм.- 28.06.2019) Отношенията между Дружеството и банката–депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги.

Изисквания към банката-депозитар

**Чл. 57. (Изм.- 28.06.2019)** Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията на чл. 35 ЗДКИСДПКИ.

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.

(5) (Изм.- Реш. на ОС от 15.02.2022 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) (Изм.-28.06.2019) В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията 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 комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(7) (Изм.- 28.06.2019) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(8) (Изм.- 28.06.2019) Информацията по ал. 7 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

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 30 (тридесет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

## **Глава десета** **МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ** **ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 60. (Изм.- реш. на ОС от 15.02.2022 г.) (1)** Разходите за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружество, както и разходите за възнаграждение на трети лица, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

**(2)** Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

**(3)** Максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третото лице, не могат да надхвърлят 6 (шест) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

## **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 изборния/те от Общото събрание регистрирани одитори.

**(2)** 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 съда.

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.- реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар, годишен, 6-месечен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

**(2) (Изм.- 28.06.2019)** Дружеството е длъжно да разкрива регулираната информация едновременно на комисията и на обществеността, съгласно чл.100т от ЗППЦК.

**(3) (Нова - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружеството към годишните си отчети представя и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС по образец, определен от заместник-председателя на КФН. Справка за преобразуването на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС се представя и към 6-месечните отчети, в случай че се предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.

**(4) (Нова - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** В случай че Дружеството притежава дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, представя към 6-месечните и годишните си отчети, като отделен документ, и финансови отчети за дейността на тези лица. Дружеството оповестява

в тримесечните си финансови отчети, които разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, и информацията относно притежаваните дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

**(5) (Нова - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** В случай че Дружеството притежава дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представя към 6-месечните и годишните си отчети, като отделен документ, и финансови отчети за дейността на специализираните дружества. Дружеството, оповестява в тримесечните си финансови отчети, които разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, и информацията относно притежаваните дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

**(6) (Нова - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружество е длъжно да уведоми КФН в 7-дневен срок от придобиването на дялове или акции в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

**(7) (Нова - реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Дружество, в случай че е придобило земеделска земя, за която не е извършена оценка преди придобиване съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗДСИЦДС, предоставя към годишния финансов отчет в годината на придобиване и информацията за цената на придобиване на тази земя, както и за извършената ѝ последваща оценка съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС.

## **Глава дванадесета РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

**Чл. 64. (1)** 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.

**(2)** Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

**(3) (Изм.-28.06.2019)** Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

**(4) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена в централния регистър на ценни книжа, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

## **Глава тринадесета ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 65. (1) (Изм.-28.06.2019)** Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

**(2) (Изм. – реш. на ОС от 15.02.2022 г.)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от същия вид.

**(3) (Изм.-28.06.2019)** 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, със същия предмет на дейност.

**Чл. 66.** Дружеството се прекратява по реда, предвиден в закона. За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

## Глава четиринадесета ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§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 “Недвижими имоти София” АДСИЦ, проведено на 12.10.2006 г. в гр. София и изменен на редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 30.03.2007 г. и на редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 31.03.2014 г. и изменен на редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 29.06.2018 г.,

§4. (Изм.-28.06.2019) Измененията и допълненията в настоящия Устав са приети на общо събрание на Дружеството, проведено на 28.06.2019 г. в гр. София.

§5. (Изм.- реш. на ОС от 18.02.2021 г.) Измененията и допълненията в настоящия Устав са приети на общо събрание на Дружеството, проведено на 18.02.2021 г. в гр. София.

§6. (Изм.- реш. на ОС от 15.02.2022 г.) Измененията и допълненията в настоящия Устав са приети на общо събрание на Дружеството, проведено на 15.02.2022 г. в гр. София.