

**УСТАВ**

**НА**

**„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД”**

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
(СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ)**

## **ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **СТАТУТ**

**Чл. 1. (1)** "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ (по-долу наричано за краткост "Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което осъществява секюритизация на недвижими имоти.

**(2)** Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със Специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и приложимите подзаконови нормативни актове към него, както и Търговския закон ("ТЗ"), освен в случаите, когато разпоредби на ЗДСИЦ изрично изключват приложението на общите закони.

### **ФИРМА**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ.

**(2)** Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: ROI Property Real Estate Investment Trust Plc.

**(3)** Дружеството е публично.

### **СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ**

**Чл. 3. (1)** Седалището на Дружеството е в гр. София.

**(2)** (Изм. ИОСА 30.09.2014 г.) Адресът на управление на Дружеството е гр. София 1606, бул. "Христо Ботев" No 17.

### **ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ**

**Чл. 4.** Дружеството е длъжно да посочва в търговската си кореспонденция: фирмата; седалището и адреса на управлението; съда, където е регистрирано; номера на регистрацията и банковата сметка.

### **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

**Чл. 5. (1)** Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

**(2)** Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в алинея 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

**(3)** Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.

### **СРОК**

**Чл. 6.** Дружеството се учредява за неопределен срок от време.

### **ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

**Чл. 7. (1)** Основните инвестиционни цели на Дружеството са:

а) да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;

б) да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

в) (Нова -15.10.2019 г.) участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

г) (Нова - 15.10.2019 г.) Дейността по буква „в“ се осъществява при спазване на правила за управление на рисковете, съгласно чл. 7, т. 8 от ЗДСИЦ, които са подробно разписани в § 3 от този устав.

(2) Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен "портфейл на оперативния доход" при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите, включително и от промяна на законово фиксирания валутен курс на националната валута - лева към еврото. За изпълнение на тази стратегия, Дружеството прилага модела за активно управление на портфейла от недвижими имоти, финансови активи и свободни средства, чиято структура отговаря на изискванията на чл. 8 по-долу.

### **ВИД НА АКТИВИТЕ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЕКЮРИТИЗИРА**

**Чл. 8. (1)** Имоти с бизнес- и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес - и офисгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване.

(2) Инфраструктурни обекти - паркинги, мостове, логистични центрове и други.

(3) Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване.

(4) Имоти със спортно и/или възстановително, и/или здравно, и/или развлекателно предназначение.

(5) Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване.

(6) Земеделска земя и земи, включени в горския фонд. Земите по тази алинея могат да се придобиват както с цел експлоатация от името и за сметка на дружеството и/или с цел отдаване под аренда и/или с цел промяна на статута им и застрояването им и/или продажба.

(7) Дружеството не може да придобива имоти по алинея 1 - 6, които са предмет на правен спор.

(8) Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

(9) /Изм. 15.10.2019 г./ Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации..

(10) (а) /Изм. 15.10.2019 г./ Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, като се изключи възможността да инвестира до 10 (десет) процента от капитала си в обслужващо дружество.

(б) (Нова - 15.10.2019 г.) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(в) (Нова - 15.10.2019 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна дейност, секюритизиращи недвижими имоти.

(11) Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по алинея 8, 9 или 10.

(12) Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) за секюритизация.

(13) (Нова - 15.10.2019 г.) 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, при

условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на §1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

**Чл. 9. (1)** Максималният размер на разходите за управление на Дружеавото в рамките на една година не може да надхвърля 10% (десет процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е до 10 000 000 (десет милиона) лева включително и не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е над 10 000 000 (десет милиона) лева. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Дружеството е реализирало продажба на актив.

**(2)** Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар.

## ГЛАВА II КАПИТАЛ И АКЦИИ

### КАПИТАЛ. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

**Чл. 10.** (Изм. от 04.11.2016 г.) Капиталът на Дружеството е в размер на 6 162 500 (шест милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева и е изцяло внесен.

### АКЦИИ. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

**Чл. 11. (1)** Акциите на Дружеството са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

**(2)** (Нова – доп. с реш. на ОСА от 15.04.2016 г.) По решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите, в рамките на овластяването по чл. 40, ал. 3, т. 11, Дружеството може да издава и привилегировани акции с гарантиран и/или допълнителен дивидент, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии, допустими от действащото законодателство. Акциите с еднакви права образуват отделен клас акции.

**(3)** (Предишна ал. 2 – изм. с реш. на ОСА от 15.04.2016 г.) Привилегированите акции по ал. 2 дават право на гарантиран и/или допълнителен дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии, допустими от действащото законодателство. Тези акции може да дават право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъдат без право на глас. Привилегированите акции, които Дружеството може да издава, не могат да дават право на повече от 1 (един) глас в Общото събрание. Акциите без право на глас, издадени от Дружеството, се включват в номиналната стойност на капитала, но не могат да надхвърлят 50% (петдесет процента) от общия брой на издадените акции.

**(4)** (Предишна ал. 3 – реш. на ОСА от 15.04.2016 г.) Акциите 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 чл. 32 от този Устав.

## ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ

**Чл. 12. (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 решението 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. 13. (1)** Придобиването на акции от Дружеството става по емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

**(2)** Вноските в капитала на Дружеството могат да бъдат само парични.

**(3)** Вноските се превеждат по набирателната сметка на Дружеството, открита в банка от упълномощено лице от съвета на директорите.

## ЗАЕМНИ СРЕДСТВА

**Чл. 14. (1)** Дружеството не може да предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения.

**(2)** Дружеството може да набира заемни средства по един от следните начини:

а) посредством емитиране на дългави ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;

б) чрез целеви банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;

в) чрез целеви банкови кредити в размер до 20% (двадесет процента) от балансовата стойност на активите съгласно последния одитиран счетоводен баланс на Дружеството, които се използват за изплащане на лихви, като кредитът не може да бъде за срок, по - дълъг от 12 (дванадесет) месеца.

## КНИГА ЗА АКЦИОНЕРИТЕ

**Чл. 15.** Книгата за акционерите на Дружеството се води от "Централен депозитар" АД по реда и начина, посочени в неговите правила за работа.

## ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

**Чл. 16.** Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

## ГЛАВА III

### УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО.

#### НАЧИНИ И СПОСОБИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА. ОГРАНИЧЕНИЯ

**Чл. 17. (1)** Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните два начина:

1. издаване на нови акции;

2. 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.

**Чл. 17а.** (Нов – доп. с реш. на ОСА от 15.04.2016 г.) Увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание на акционерите или по решение на Съвета на директорите в рамките на властияването по чл. 40, ал. 3, т. 11 от този Устав.

### **ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 18. (1)** Съгласно изискванията на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ, Учредителното събрание на Дружеството задължително приема решение за първоначално увеличаване на капитала чрез издаването на нова емисия безналични обикновени поименни акции. Решението по предходното изречение поражда действие при условие, че на Дружеството бъде издаден лиценз за осъществяване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел от КФН. В случай, че отлагателното условие, посочено в тази алинея, се сбъдне, съветът на директорите пристъпва към незабавното изпълнение на решението за първоначално увеличаване на капитала веднага след потвърждаване на проспекта на Дружеството от КФН.

(2) Решението на Учредителното събрание по предходната алинея не може да предвижда увеличаване на капитала в размер, по-малък от 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството съгласно чл. 10 по – горе.

(3) Увеличението на капитала по реда на този член се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции.

(4) При провеждането на увеличението задължително се издават права по смисъла на пар.1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и се следва установената в ЗДСИЦ процедура за това при съответно прилагане на разпоредбите на чл.112 и следващите от ЗППЦК за увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на права.

(5) При първоначалното задължително увеличение на капитала предимственото право на съществуващите акционери (учредителите) да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала отпреди увеличението съгласно чл. 194, ал. 1 от ТЗ и чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК не се прилага.

(6) Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал не по-малък от приложимите изисквания на действащото законодателство за осъществяване на дейност като инвестиционен посредник с пълен лиценз. Цялата емисия права по алинея 4 на този член се поема от инвестиционния посредник по предходното изречение и се предлага за публично търгуване на регулиран пазар.

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

### **ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПОСЛЕДВАЩИТЕ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 19. (1)** (Доп. - реш. на ОС от 15.04.2016 г.) При увеличението на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите (правото на акционер да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението, което не може да бъде отнето или ограничено по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ от органа, вземащ решение за увеличение на

капитала), придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението по алинея 5 по-долу за увеличаване на капитала, 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.

(2) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаван 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.

(3) С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Европейската Комисията, освен в случаите, когато не се изисква публикуване на проспект при условията на чл. 79 от ЗППЦК.

(4) Решението за увеличаване на капитала на публично дружество съдържа, посочване на инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8 ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. Дружеството е длъжно да изпрати на комисията, на регулирания пазар и на Централния депозитар протокола с решението за увеличение на капитала в срок до края на работния ден, следващ деня на провеждане на общото събрание, или деня на провеждане на заседанието на управителния орган.

(5) Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, регистрационния номер на издаденото от комисията потвърждение, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба. Съобщението по ал. 1 се обнародва в "Държавен вестник" и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

(6) След получаване на решението на общото събрание по алинея 4, а когато решението за увеличение на капитала е взето от съвета на директорите - след обнародване на съобщението по алинея 5 по - горе, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.

(7) На първия работен ден, следващ седемдневния период по алинея 5, Централният депозитар открива сметки за права на лицата, посочени в същата алинея въз основа на данните от Книгата на акционерите.

(8) Регулираният пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството, е длъжен да приеме издадените от Дружеството права.

(9) Срокът за прехвърляне на правата е между 14 (четирнадесет) и 30 (тридесет) дни.

(10) На петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Дружеството предлага чрез инвестиционния посредник, обслужващ емисията, на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

(11) Сумите, получени от продажба на права, постъпват по специална сметка, открита от Централния депозитар, и не могат да се ползват до вписването на увеличаването на капитала.

(12) Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на акции чрез Централния депозитар и неговите членове.

(13) В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния - работен ден права.

## НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 20. (1)** Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на общото събрание на акционерите на Дружеството.

(2) Ако има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.

(3) Капиталът може да се намали 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.

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

## ЕДНОВРЕМЕННО НАМАЛЯВАНЕ И УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 21.** Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

## ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ. ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

**Чл. 22. (1)** (Изм. - реш. на ОСА от 15.04.2016 г.) Решението за издаване на акции допълнителен дивидент се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените акции. В случай, че бъдат издадени привилегирани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на Общото събрание за разпределение на печалбата.

(2) (Изм. - реш. на ОСА от 15.04.2016 г.), е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

(3) В случай, че Общото събрание е взело решение установеният в този Устав и ЗДСИЦ процент от печалбата на Дружеството да бъде разпределен като дивидент между неговите акционери и при условие, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и този Устав размер, всяко годишно общо събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за отправяне на предложение за обратно изкупуване на акции с право на глас на Дружеството. Решението на общото събрание по предходното изречение задължително посочва:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, който в рамките на една календарна година не може да надхвърля 3 на сто от общия брой издадени акции с право на глас на Дружеството;

2. условията и реда, при които Съветът на директорите организира изкупуването в определен срок не по-дълъг от 18 месеца;

3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Решението по предходното изречение се взема с обикновено мнозинство от представените акции. Решението се вписва в търговския регистър и съобщение за него се обнародва в "Държавен вестник" и се публикува в 1 (един) централен ежедневник.

(4) Предложението до притежателите на подобни акции създава право, но не и задължение за

*Handwritten signature*



последните да предложат акциите си за обратно изкупуване. Приетите предложения за обратно изкупуване от акционери се изпълняват съразмерно от Дружеството при спазване на ограничението по алинея 3, т.1 по-горе и изискванията на чл. 247А, алинея 1-4 от ТЗ.

(5) Алинеи 3 и 4 по-горе на този член се прилагат съответно за акции без право на глас. В този случай ограничението в размер на 3 на сто, предвидено в алинея 3, т. 1 по горе и валидно при обратно изкупуване на акции на Дружеството с право на глас, не се прилага, но се вземат предвид ограниченията на чл.187а, ал. 4 от ТЗ.

(Нова глава – доп. с реш. на ОСА от 15.04.2016 г.)

**Чл. 22а. (1)** Дружеството може да издава облигации при спазване на изискванията на Раздел V от Глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на Раздел VII от Глава четиринадесета на ТЗ.

## **ГЛАВА IV ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

### **ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 23. (1)** Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция.

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

(3) За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, ако са издадени такива, се прилага чл. 22, ал. 2 по-горе.

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

(5) Всеки акционер има право да поставя въпроси по време на общото събрание.

### **ПРАВА НА АКЦИОНЕР(И) С КВАЛИФИЦИРАНО ДЯЛОВО УЧАСТИЕ**

**Чл. 24. (1)** Акционери, притежаващи не по-малко от 10% (десет процента) от капитала на Дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на Дружеството.

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

(3) Лицата по алинея 2 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 неговия съвет на директорите.

2. да искат от общото събрание или от регистърния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад 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. Съдът се произнася незабавно по исканията по предходното изречение.

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

(5) Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца без прекъсване към момента на обнародване на поканата за свикване на Общо събрание на акционерите 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 чл. 223а от Търговския закон.

(6) Акционери, отговарящи на характеристиките на предходната алинея, имат право да отправят искане за свикване на Общо събрание до съвета на директорите на Дружеството, съответно, ако тяхното искане не бъде удовлетворено в едномесечен срок от получаването му от съвета на директорите или общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, да поискат от регистърния съд да свика Общо събрание на акционерите или да овласти акционерите, поискали свикването, или техен представител, да свика събранието.

### **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

**Чл. 25. (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 дружествен орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акциите.

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

(3) Акционери, притежаващи поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството или упражняващи контрол върху последното, имат задължението по чл. 42, алинея б по-долу, като задължението за посочените акционери възниква в седемдневен срок от придобиването на акциите, с които се достига или преминава 25-процентния праг или контрола.

## **ГЛАВА V ДРУЖЕСТВЕНИ ОРГАНИ**

### **ВИДОВЕ ОРГАНИ**

**Чл. 26.** Съгласно изискването на ЗДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са, както следва:

(а) общото събрание на акционерите: ("Общо събрание"); и

(б) съветът на директорите: ("Съвет на директорите").

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

**Чл. 27. (1)** Общото събрание включва всички акционери, които могат да бъдат български

или чуждестранни, физически или юридически лица. Те участвуват в общото събрание лично или чрез представител.

(2) Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите вземат участие в работата на общото събрание без право на глас, освен когато представляват акционери. Член на Съвета на директорите може да представлява акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред на общото събрание.

### КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

**Чл. 28. (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 изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ и посочени в глава XI по-долу от този Устав;
4. Относно състава на съвета на директорите:
  - а) избира нови членове на съвета;
  - б) освобождава от длъжност действащите членове след изтичане на техния мандат;
  - в) преизбира действащи членове на съвета;
  - г) освобождава предсрочно членове на съвета;
5. определя възнагражденията и тантиемите на членовете на съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими и правото да придобият ценни книжа, издадени от 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. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството по решение на общото събрание (освен в случаите на несъстоятелност);
9. определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите;
10. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
11. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите;
12. приема решения по въпросите, посочени по-долу в чл. 41, алинея 1 от този Устав.
13. заменя избрания инвестиционен посредник, упълномощен да поема и/или пласира и/или обслужва всички емисии ценни книжа, издадени от Дружеството;
14. заменя избрания инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подсметки на притежателите на нови акции в случай на увеличение на капитала на Дружеството при спазване на изискванията на Наредба No 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
15. При спазване на разпоредбата на чл. 37, ал. 1, изречение последно от този устав определя и/или променя определените мандати на отделните членове на съвета на директорите;
16. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.

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

(3) Измененията и допълненията в Устава на Дружеството и решенията за преобразуване или прекратяване на Дружеството влизат в сила след одобрението им от КФН и вписването им в Търговския регистър. Решенията за избор и освобождаване на членове на съветите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър.

### СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

**Чл. 29. (1)** Общото събрание се свиква от съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по реда на чл. 24, алинея 6 по-горе.

(2) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана, обявена в Търговския регистър. Поканата за общото събрание заедно с материалите се публикува и на Интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключването на общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на дружеството в Интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на Комисията и обществеността. Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство и в зависимост от определения от съвета на директорите на Дружеството дневен ред.

(3) Дружеството представя поканата и материалите за общото събрание на КФН наймалко 30 дни преди неговото провеждане. Поканата се оповестява на обществеността в срока по предходното изречение. Поканата се оповестява на обществеността чрез медията, която Дружеството използва за разкриване на регулирана информация.

(4) В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН и на публичното дружество най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува, заедно с писмените материали, при условията и по реда на чл. 100г, 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**

**Чл. 30. (1)** Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите на посоченото в поканата място най-късно до датата на обнародването на поканата за свикване на общото събрание.

(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. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. 24, алинея 5 от този устав.

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

#### **СПИСЪК НА ПРИСЪСТВУВАЩИТЕ**

**Чл. 31. (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) Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото са спазени изискванията, посочени в този устав.

#### **ПРЕДСТАВИТЕЛИ**

**Чл. 32. (1)** Пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, 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 спазване на изискванията на Закона за електронния документ и електронния подпис. Пълномощното трябва да е за конкретно общо събрание и 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) Ако акционерът - упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, ако представляват заедно, на юридическото лице.

(3) Глас, даден в съответствие с условията на пълномощното, ще е действителен, независимо от предшестваща смърт или недееспособност на упълномощителя, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяването на правомощията, по силата на които то е дадено или прехвърлянето на акция, по отношение на която гласът е даден, при положение, че от Дружеството, на адреса, определен в поканата за свикване на общо събрание, не е получено до времето, обявено за провеждане на събранието, писмено уведомление за тази смърт, недееспособност, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията или прехвърляне на акциите.

(4) Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено общо събрание на акционерите на Дружеството, следва да предостави на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 17:00 часа на работния ден, предхождащ деня на общото събрание, на адреса на управление на Дружеството.

(5) Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както и акционерът, когото той представлява.

(6) Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(7) Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които той представлява.

(8) Публичното дружество публикува на интернет страницата си най-малко 30 дни преди датата на откриване а общото събрание на акционерите до приключване на общото 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 посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера, дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

### КВОРУМ

**Чл. 33. (1)** За провеждане на общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. За целите 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 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред не по-малко от 14 (четирнадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часа на новото заседание може да се посочат в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от Търговския закон.

### ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

**Чл. 34. (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, секретар и преброители на гласовете на всяко свое заседание.

(3) Членовете на съвета на директорите на 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 по смисъла на чл. 49 по-долу. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

(4) В случай че Съветът на директорите на Дружеството е приел Правила за провеждане на Общо събрание чрез използване на електронни средства, то Общото събрание може да бъде проведено съобразно тези Правила. Правилата трябва да са публикувани на Интернет страницата на Дружеството и да са обявени на обществеността поне 60 дни преди провеждане на общото събрание.

### ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВА

**Чл. 35. (1)** Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 32 от този Устав.

(2) Решенията на Общото събрание се приемат със следните мнозинства:

(а) За приемане на решения по чл. 28, ал.1, т. 1, т. 3, т. 4, букви "б" и "г" и т. 15 по-горе - 4/5 (четири пети) от представените на събранието акции;

(б) За приемане на решения по чл. 28, ал. 1, т. 12 (в случаите, когато става въпрос за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи) - 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции;

(в) За приемане на решения по чл. 28, ал. 1, т. 2, 13 и 14 - 2/3 (две трети) от представените на събранието акции;

(г) За приемане на всички останали решения на общото събрание - 1/2 (една втора) плюс една акция (обикновено мнозинство) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения.

(3) В случай, че Съветът на директорите на Дружеството е приел Правила за гласуване на Общо събрание на Дружеството чрез кореспонденция или електронни средства. Преди датата на събранието, то акционер може да гласува преди провеждане на събранието по начина, предвиден в тези правила. Правилата трябва да са публикувани на Интернет страницата на Дружеството и да са обявени на обществеността поне 60 дни преди провеждане на общото събрание.

### ПРОТОКОЛИ

**Чл. 36. (1)** За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от 13. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание, трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя 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 протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на общото събрание.

(4) Дружеството изпраща на КФН протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането му и го публикува на своята интернет страница за период не по-кратък от една година.

(5) 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 чл. 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.

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

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

## **РАЗДЕЛ II. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. МАНДАТ И БРОЙ НА ЧЛЕНОВЕТЕ**

**Чл. 37. (1)** Дружеството се управлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) физически и/или юридически лица. Срокът, за който се избират членовете на съвета на директорите, е както следва:

(а) единият от членовете на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите - за срок от 1 (една) година - когато се избира в първия съвет на директорите на Дружеството, а за всеки следващ съвет - за срок от 3 (три) години;

(б) вторият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите - за срок от 2 (две) години - когато се избира в първия съвет на директорите на Дружеството, а за всеки следващ съвет - за срок от 4 (четири) години;

(в) третият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите - за срок от 3 (три) години - когато се избира в първия съвет на директорите на Дружеството, а за всеки следващ съвет - за срок от 5 (пет) години.

(2) Мандатите на членовете на съвета на директорите, избрани при учредяване на Дружеството не могат да надхвърлят 3 (три) години. Мандатът на всеки член на съвета на директорите, избран (преизбран) след учредяването на Дружеството, се определя в решението на компетентния орган, но не може да надвишава 5 (пет) години. Независимо от разпоредбата на предходното изречение; мандатите на отделните членове на съвета на директорите задължително се различават по продължителност с не по-малко от 1 (една) година. Всяко решение на общото събрание, противоречащо на тази алинея, е недействително в частта му относно уеднаквяването продължителността на мандатите; в този случай всеки от членовете на съвета получава мандат с продължителността, посочена по-горе в тази алинея.

(3) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения.

(4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани при спазване на изискванията на чл. 35, ал. 2, буква "а" във връзка с чл. 28, ал. 1, т. 4, буква "г" от този Устав само при доказаното наличие на едно от следните основания:

(а) проява на умисъл или груба небрежност при изпълнение на задълженията им съгласно този Устав, които са довели до настъпването на вреди за Дружеството; или

(б) осъществяване на конкурентна спрямо Дружеството дейност. За целите на този Устав осъществяване на конкурентна дейност означава участие в учредителното събрание или членство в управителния орган на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦ, освен ако общото събрание на акционерите е дало изричното си предварително съгласие за противното.

(5) Член на съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 (шест) месеца след получаване на уведомлението. Дружеството трябва да внесе освобождаването му в търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство и съдът го вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(6) След изтичане на мандата им членовете на съвета на директорите, ако не бъдат заличени по тяхно искане по реда на предходната алинея, продължават да изпълняват своите функции до избирането от общото събрание на нов съвет (член на съвета) на директорите.

## **ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 38. (1)** За членове на съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България, освен ако са реабилитирани.

**(2) /Изм. – 15.10.2019 г./** Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено 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 появяване 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 съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

**(3) (Нова – 15.10.2019 г.)** За установяване на обстоятелствата по ал. 2 се представят декларация, свидетелство за съдимост, диплома за завършено образование и за чуждите граждани – свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

**(4) /Изм. – 15.10.2019 г./** Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента 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 т. 3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

**(5) /Изм. – 15.10.2019 г./** Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър, където представят нотариално заверено съгласие и декларация, че не са налице пречки по алинея 2 и 4 по-горе, като независимите членове установяват и това свое качество с декларация.

## **ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 39. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление на някои от тях.

**(2)** Съветът на директорите взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и този Устав съответните решения не са от изключителна компетентност на общото събрание.

**(3)** Съветът на директорите на Дружеството:

1. след одобрение от КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката-депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяването или развалянето;

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



3. избира и освобождава изпълните(е)н/и директор/и и председател на съвета на директорите.
4. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване на изискванията на Глава VII по-долу.
5. /Изм.- 15.10.2019 г./ взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл. 8, алинея 1 – 6 от този Устав при спазване ограниченията на чл. 40 по-долу.
6. /Изм.- 15.10.2019 г./ взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл. 14, ал. 2, букви "б" или "в" от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, посочени в чл. 40 по-долу;
7. приема правила за своята дейност и утвърждава правила за вътрешната организация на Дружеството;
8. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
9. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 8, алинея 8 - 10 от този Устав при спазване изискванията на алинея 11 от същия член;
11. (Изм. - реш. на ОСА от 15.04.2016 г.) Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл. 19 от този Устав. ; В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;
12. /Изм.- 15.10.2019 г./ предварително одобрява сключването на сделки от страна на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на чл. 40 по-долу. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. При вземане на решения по тази точка заинтересуваните лица членове на съвета на директорите не гласуват, но задължително трябва да бъдат поканени както останалите членове на заседанието и съветът следва да изслуша техните становища, ако имат такива. Ограничението в правото на глас по тази точка не се отнася до изменението и/или прекратяването на договори, сключени със заинтересувани лица, при условие, че сключването им е било одобрено от общото събрание на акционерите и измененията в тях не водят до утежняване на условията на съответния договор - за Дружеството.
13. избира прокурист на Дружеството;
14. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател;
15. (Изм. - реш. на ОСА от 15.04.2016 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 параметри на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и този Устав;
16. може да избере втори инвестиционен посредник, в случаите на издаване на ценни книжа от Дружеството, които да поема и/или пласира и/или обслужва емисията ценни книжа заедно с избрания от общото събрание инвестиционен посредник или да извършва вместо последния някои от описаните

дейности;

17. (Изм. - реш. на ОСА от 15.04.2016 г.) в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да взема решение за издаване на варианти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от съвета на директорите. В случай, че съветът на директорите на Дружеството упражни правото си по тази т. 17, влиза в сила правото му да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството под условие по реда на чл.113, ал.2, т.2 на ЗППЦК по искане на притежателите на поне 1/3 (една трета) от всички издадени варианти. Съветът на директорите може да упражни правото си по предходното изречение при съответно прилагане на чл. 196, ал.1 от Търговския закон, като увеличението на капитала, извършено по този ред, не може да надхвърля сума, равна на сбора от номиналната стойност на новите акции при съотношение 1 (един) вариант - 10 (десет) нови акции.

18. може да приеме Правила за гласуване на Общо събрание на Дружеството чрез кореспонденция или електронни средства преди датата на събранието и Правила за провеждане на Общо събрание чрез използване на електронни средства.

19. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени - в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този устав.

20. (Нова - 15.10.2019 г.) взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ, ЗДСИЦ при условията и по реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, като изключението на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага.

(4) изразът "заинтересовани лица" по смисъла на алинея 3, т. 12 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, обхваща: членовете на съвета на директорите на Дружеството, неговият прокурист (в случай, че бъде избран такъв), както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

а) са страна, неин представител или посредник по сделка с Дружеството, или в тяхна полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството; или

б) притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството;

в) са членове на съвета на директорите или прокуристи на юридическо лице по буква "б";

#### **ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРАВОМОЩИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 40. Изм. - 15.10.2019 г./ (1)** Съветът на директорите на Дружеството, както и отделни негови членове, не могат, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание, да извършват сделки, в резултат на които:

1. Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над:

а) 1/3 (една трета) от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството;

б) 2% (два процента) от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица;

2. възникват задължения за Дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква „а“, а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица - над стойността по т. 1, буква "б";

3. вземанията на Дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква "а", а когато длъжници на дружеството са заинтересувани лица - над 10% (десет процента) от стойността по т. 1, буква "б".

(2) Стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество - стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството. В стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. Когато предмет на сделки по алинея 1 са ценни книжа, те се оценяват по текуща пазарна цена.

(3) Сделки, които поотделно са под праговете по алинея 1, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период 3 (три) календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по алинея 1. Получаването или предоставянето за ползване под каквато и да е форма на дълготрайни активи от страна на Дружеството трябва да бъде извършено при условията и по реда на договор за съвместно предприятие по глава III, раздел III от ЗППЦК, ако имуществото:

(а) се предоставя на дружество, което притежава пряко или непряко най-малко 25% (двадесет и пет процента) от Гласовете в общото събрание на Дружеството, или контролира Дружеството, или е свързано с него лице; и

(б) служи за осъществяване на дейността на Дружеството съгласно чл. 5 от този Устав или на съществена част от нея.

(5) Ако условията по алинея 4, буква "а" и "б" по-горе възникнат след предоставяне на имуществото за ползване, Дружеството и насрещната страна са длъжни незабавно да предприемат действия по сключване на договор за съвместно предприятие, включително в едномесечен срок да отправят искане до ресорния заместник председател по чл. 126в, алинея 2 от ЗППЦК.

(6) Разпоредбата на алинея 1 от този член не се прилага (а) в случаите на 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; (б) на кредитиране от холдингово дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната.

(7) Обичайна търговска дейност по алинея 6 по-горе е съвкупността от действия и сделки, извършвани от Дружеството в рамките на предмета му на дейност и съобразно обичайната търговска практика, без сделките и действията, които произтичат от извънредни обстоятелства.

(8) Съветът на директорите представя пред общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по алинея 1 по-горе. Докладът е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание и има съдържание в съответствие с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове към него.

(9) При вземане на решение по алинея 1 по-горе заинтересуваните лица - акционери не могат да упражняват правото си на глас.

(10) Сделките по алинея 1 по-горе, в които участват заинтересувани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва по реда на глава VII по-долу.

(11) Решението на общото събрание по алинея 1 по-горе следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката.

## **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 41. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** Лице, предложено за член на съвета 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 на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета на директорите, то дължи писмено уведомление в седемдневен срок от настъпване на съответното обстоятелство до председателя на

съвета на директорите на Дружеството, който от своя страна запознава акционерите с постъпилите уведомления на първото следващо общо събрание на акционерите.

(2) 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, при условие, че съветът на директорите на Дружеството е издал предварително разрешение за такова участие по единодушно решение на всички свои членове.

(3) Членовете на съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

(4) Дейността на съвета на директорите е конфиденциална. 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. Членовете на Съвета на директорите не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи вътрешна информация или търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения, включително след като загубят качеството си членове на съвета до публичното оповестяване на съответните обстоятелства. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за публиката или вече е разгласена от Дружеството.

(5) 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.

(6) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да декларират пред Съвета на директорите в седемдневен срок от избирането им, както и пред ресорния заместник председател и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на Дружеството, информация:

(а) за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;

(б) за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

(в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Лицата по изречение първо са длъжни да актуализират декларацията в седемдневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.

(7) Членовете на съвета на директорите са длъжни всяка година да подават в Комисията за финансов надзор декларация за имуществените и деловите си интереси.

#### **ПРОЦЕДУРА НА ЗАСЕДАНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ПРОТОКОЛ**

Чл. 42. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1) Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж месечно.

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

(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 предизвестия за датата на заседанието по реда на алинея 4 по-долу до членовете на съвета на директорите, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) /Изм.- 15.10.2019 г./ Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството (съгласно чл. 47 по-долу) подпомага члена на съвета на директорите, отговарящ за свикването на конкретното заседание, за организацията на заседанието. Директорът за връзки с инвеститорите уведомява членовете на съвета на директорите за деня, часа и мястото на заседанието поне 3 (три) работни дни преди избрания ден за заседанието. Заедно с уведомлението по предходното изречение, директорът за връзки с инвеститорите предоставя на вниманието на всеки от членовете на съвета на директорите информация - за дневния ред на заседанието и материалите по всяка точка от дневния ред, когато са налице такива материали, по начин, удобен за съответния член на съвета на директорите и Дружеството.

(5) Членовете на съвета на директорите присъстват на заседанията лично или представлявани от друг член на съвета въз основа на писмено пълномощно, овластяващо упълномощения член да гласува по въпросите от дневния ред по начин, посочен от отсъстващия член или по преценка на упълномощения. Никой присъстващ член на съвета не може да представлява повече от един отсъстващ.

(6) 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.

(7) В дневния ред на заседанията могат по единодушно решение на присъстващите на заседанието членове да бъдат включвани и въпроси, различни от предварително обявения дневен ред по реда на алинея 4 на този член, освен когато разпоредба на закона или този Устав предвижда, че решение по определен въпрос може да бъде взето само с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

(8) 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 се 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.

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

#### **КВОРУМ И МНОЗИНСТВА**

Чл. 43. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1) Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 (две трети) от неговите членове.

(2) Решенията на съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове.

(3) /Изм.- 15.10.2019 г./ Решенията по чл. 39, ал. 3, т. 1, т. 11, т. 12 и т. 15 по-горе се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

#### **ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИТЕ ЧЛЕНОВЕ**

Чл. 44. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1) Текущите месечни възнаграждения на всички членове на съвета на директорите (извън обезщетенията, дължими при прекратяване на договор, сключен с член

на съвета на директорите, ако такива са уговорени), взети в тяхната съвкупност, не могат да надхвърлят 1% (един процент) от размера на капитала на Дружеството по съдебна регистрация към 31.12 (тридесет и първи декември) ако капитала е в размер до 1 000 000 лева и 0,50% (нула цяло и петдесет процента) от размера на капитала на Дружеството по съдебна регистрация към 31.12 (тридесет и първи декември) - ако капитала е в размер над 1 000 000 лева на годината, предлагаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението за периода до следващото годишно общо събрание. Веднага след провеждане на общото събрание по предходното изречение, съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение за актуализация на възнаграждението на изпълнителните членове на съвета на директорите на Дружеството по сключения с тях договор за възлагане на управлението, съразмерна на актуализацията на възнаграждението на останалите членове на съвета на директорите, ако такава е направена от общото събрание.

(2) Възнагражденията на членовете на съвета на директорите за годината, в която Дружеството е учредено се определят по реда на алинея 1 и на базата на капитал на Дружеството в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева.

### ОТГОВОРНОСТ

**Чл. 45. /Изм. – 15.10.2019 г./ (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 пълен 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 на дружеството и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е приложена поканата за свикване на общото събрание в Търговския регистър.

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

(а) 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;

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

### УПРАВЛЕНИЕ

**Чл. 46. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** Изпълнителният член (изпълнителен директор) или изпълнителните членове

- ако има избрани повече от един, се избира и отчита пред съвета на директорите на Дружеството.

(2) Изпълнителният директор организира и управлява оперативно Дружеството и взема решения по всички въпроси, които не са в изключителната компетентност на Общото събрание или Съвета на директорите.

(3) /Изм.- 15.10.2019 г./ Възнаграждението на изпълнителния директор се определя и променя от съвета на директорите при спазване на ограниченията, посочени в чл.44 по-горе.

## **ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

**Чл. 47. /Изм. – 15.10.2019 г./ (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 акции 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 ресорния заместник-председател, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, Централния депозитар 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;

**(2)** Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание;

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

**(4) /Изм.- 15.10.2019 г./** За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл. 38, алинея 1 и чл. 41, алинея 3 - 5 включително.

## **ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ. ВЪТРЕШНИ ЛИЦА**

**Чл. 48. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** За целите на този Устав и всички останали вътрешни и вътрешно организационни актове на Дружеството и/или други документи, приети или утвърдени от съвета на директорите и/или общото събрание на акционерите или подписани от изпълнителния директор на Дружеството, включително, но не само договори, декларации, пълномощия, рекламни или информационни материали, проспекти и други, вътрешна информация е конкретна информация, която не е публично огласена, отнасяща се пряко или непряко до Дружеството, ако публичното ѝ огласяване може да окаже съществено влияние върху цената на финансовите инструменти на Дружеството или на цената на свързани с тях дериватни финансови инструменти.

**(2)** Забранява се на всяко лице, което притежава вътрешна информация в резултат на своето членство в управителния или контролния орган на емитента, на участието си в капитала или гласовете в общото събрание на емитента, на достъпа, който има до информацията поради своята служба, професия или задължения, или придобиването ѝ чрез престъпление или по друг неправомерен начин, да използва тази информация, като придобие или прехвърли, или опита да придобие или да прехвърли за своя или за чужда сметка, пряко или непряко, финансови инструменти, за които се отнася тази информация.

**(3)** Когато лицето по ал. 2 е юридическо лице, забраната за използване на вътрешна информация се отнася и за всяко физическо лице, което участва при вземането на решение за сключване на сделка за сметка на юридическото лице.



(4) Алинея 2 не се прилага за сделки, сключени в изпълнение на изискуеми задължения за придобиване или прехвърляне на финансови инструменти, когато тези задължения са възникнали, преди лицето да притежава вътрешна информация.

(5) Забранено е на лице по ал. 2 да:

1. разкрива вътрешната информация на друго лице освен ако разкриването ѝ се извършва при обичайното упражняване на неговата служба; професия или задължения;

2. препоръчва или да убеждава друго лице въз основа на вътрешната информация да придобива или да прехвърля финансови инструменти, за които се отнася тази информация.

(6) Забраните по ал. 2 и 5 се прилагат и за всяко друго лице извън посочените в ал. 2, което притежава вътрешна информация, ако знае или е длъжно да знае, че тази информация е вътрешна.

(7) Разпоредбите на ал. 2 и 5 се прилагат и за финансови инструменти, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или в друга държава членка, но чиято стойност зависи от финансови инструменти, които са допуснати до търговия на такива пазари.

(8) Забранява се манипулирането на пазара на финансови инструменти.

### СВЪРЗАНИ ЛИЦА

**Чл. 49. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** Съгласно параграф 1, т. 4 от Допълнителните разпоредби на ЗДСИЦ във връзка с параграф 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон "свързани лица" по смисъла на този Устав са:

1. съпрузите, роднините по права линия - без ограничения, по сребрена линия - до четвърта степен включително, и роднините по сватовство - до трета степен включително;

2. работодател и работник;

3. лицата, едното от които участва в управлението на другото;

4. съдружниците;

5. дружество и лице, което притежава повече от 5 на сто от дяловете и акциите, издадени с право на глас в дружеството;

6. лицата, чиято дейност се контролира пряко или косвено от трето лице;

7. лицата, които съвместно контролират пряко или косвено трето лице;

8. лицата, едното от които е търговски представител на другото;

9. лицата, едното от които е направило дарение в полза на другото.

10. Лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговорят условия, различни от обичайните.

(2) В случаите, когато специален закон изрично урежда съдържание на понятието, "свързани лица", различно от посоченото в алинея 1 по-горе, за целите на извършване на определени дейности или сделки или разкриването на определена информация от Дружеството, прилага се съответната специална дефиниция на понятието "свързани лица".

## ГЛАВА VI ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл. 50. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** По единодушно решение на всички членове на съвета на директорите Дружеството задължително възлага с писмен договор на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти и извършването на строежи и подобрения в последните.



(2) Дружеството може да възложи по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите с писмен договор воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече търговски дружества, отговарящи на посочените в алинея 1 по-горе изисквания.

(3) Обслужващите дружества извършват дейностите по алинея 1 и 2 в съответствие със закона и с този Устав.

(4) Възнагражденията, изплатени на всички обслужващи дружества, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Дружеството е реализирало продажба на актив.

(5) Обслужващо дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

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

### **МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**

**Чл. 51. /Изм. – 15.10.2019 г./** Договорът с обслужващото дружество съдържа най-малко:

- (а) пълни данни за страните по договора;
- (б) точно описание на дейностите - предмет на договора;
- (в) точен размер на възнаграждението или схема за определянето му, начин и срок на плащане;
- (г) права и задължения на Дружеството в качеството му на възложител;
- (д) права и задължения на обслужващото дружество в качеството му на изпълнител;
- (е) отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
- (ж) режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанието за прекратяване, последици от прекратяването;
- (з) начин и срокове за отчетност на изпълнението и правила за приемане на отчетите; (и) разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
- (к) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните.

### **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

**Чл. 52. /Изм. – 15.10.2019 г./** (1) Обслужващото дружество (или дружества, ако е повече от едно) отговарят за извършването на част или всички от следните дейности, свързани с недвижимите имоти – собственост на Дружеството или в които Дружеството възнамерява да инвестира:

- (а) създаване на финансово-икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;
- (б) изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- (в) изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- (г) проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

(д) 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;

(е) въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

(ж) сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях вознаграждения, поддържане на недвижимите имоти - обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.

(з) управление и ремонт на недвижими имоти - собственост на Дружеството.

(и) водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;

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

(2) Обслужващото дружество е длъжно да се отчита на Съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.

(3) Обслужващото дружество може да представлява дружеството и да извършва действия от негово име и за негова сметка в рамките на изрично писмено упълномощаване. При изпълнение на възложените дейности и след предварително съгласуване с Дружеството и получаване на одобрението на последното, Обслужващото дружество има право да използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други дружества за изпълнение на отделни действия, но не може да предоставя на трето лице цялостната дейност, която му е възложена.

## ГЛАВА VII

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ПЪРВОНАЧАЛНА ОЦЕНКА

Чл. 53. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1) Преди придобиване на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.

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

1. притежава пряко или непряко акции в Дружеството;
2. е член на съвета на директорите на Дружеството;
3. е свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5% (пет процента) от акциите на Дружеството;
4. е продавач на недвижимия имот, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача, както и свързано лице с продавача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

(3) Оценителите представят декларация за липсата на обстоятелствата по алинея 2.

(4) Оценителите отговарят за вредите, виновно причинени на Дружеството или на негови акционери, които произтичат от тяхна неточна оценка.

(5) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи, а цените, по които ги продава - значително по-ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата, които управляват и представляват Дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет.

### ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ВЗЕМАНИЯТА

Чл. 54. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1) Притежаваните от дружеството недвижими имоти се

оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Член 53 се прилага съответно.

(2) Оценка по реда на ал. 1 се представят във финансовите отчети на дружеството със специална инвестиционна цел в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

(3) (Нова – 15.10.2019 г.) Всяка притежавана от дружеството земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, придобита на стойност под 50 000 лв., се оценява в края на финансовата година 5 години след първоначалното ѝ придобиване и на всеки 5 години след това, ако стойността ѝ продължава да под 50 000 лв. Земеделските земи по изречение първо могат да се оценяват и съгласно ал. 1.

(4) (Нова – 15.10.2019 г.) Земеделските земи, за които съгласно ал. 3 не се извършва оценка към края на съответната финансова година, не могат да надвишават общо 30 на сто от притежаваните от дружеството земеделски земи.

(5) (Нова – 15.10.2019 г.) Земеделска земя, за която съгласно ал. 3 не е била извършена оценка през предходната финансова година, се оценява преди продажбата ѝ при условията на чл. 53 от Устава.

## ГЛАВА VIII

### БАНКА ДЕПОЗИТАР. ФУНКЦИИ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Чл. 55. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1) Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка депозитар.

(2) Отношенията между Дружеството и банката депозитар се уреждат въз основата на писмен договор.

(3) 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.

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

(5) (Нова – 15.10.2019 г.) За Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

### ДОГОВОР С БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Чл. 56. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1) Договорът с банката- депозитар трябва да съдържа най-малко:

- (а) пълни данни за страните по договора;
- (б) точно описание на дейностите предмет на договора;
- (в) права и задължения на страните;
- (г) срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване;
- (д) разходите по видове и начина им на разпределение между страните;
- (е) отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
- (ж) режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанието за прекратяване, последици от прекратяването;
- (з) разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
- (и) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;

(к) други изискуеми по ЗДСИЦ и ЗППЦК разпоредби.

(2) Възнаграждението на банката - депозитар се определя в договора с нея в рамките на общото ограничение по чл. 9 по-горе и не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

(3) (Нова – 15.10.2019 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, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

(4) (Нова – 15.10.2019 г.) 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.

(5) (Нова -15.10.2019 г.) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(6) (Нова – 15.10.2019 г.) Информацията по ал. 5 се представя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

#### ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Чл. 57. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1) Банката депозитар не може да бъде банка, спрямо която е образувано производство по ликвидация или несъстоятелност по реда на чл. 22 от Закона за банките или тя не е в състояние да гарантира точното изпълнение на задълженията по алинея 5 по-долу. Ресорният заместник-председател и Българската народна банка одобряват списък на банките, които отговарят на изискванията по изречение първо.

(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 непаричните 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 преведени в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице досгатъчно 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) Банката депозитар съдейства на Дружеството при поемане и изпълнение на задълженията и упражняван на правата, свързани с поверените активи, съгласно сключения договор.

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

(8) Замяна на банката депозитар се Допуска след одобрение на Комисията за финансов надзор.

## **ГЛАВА IX ФОНДОВЕ И ДОПЪЛИТЕЛНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ**

### **ФОНД "РЕЗЕРВЕН"**

**Чл. 58. /Изм. – 15.10.2019 г./** (1) Дружеството образува фонд "Резервен".

(2) Източниците за този фонд включва- разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите.

(3) Средства от фонд "Резервен" могат да бъдат използвани съобразно изискванията на действащото законодателство.

### **ДРУГИ ФОНДОВЕ**

**Чл. 59. /Изм. – 15.10.2019 г./** По единодушно 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 съгласно член 63 по-долу. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

## **ГЛАВА X ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

### **ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА**

**Чл. 60. /Изм. – 15.10.2019 г./** (1) До края на месец март ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и отчет за управлението и ги представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.

(2) Когато общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, за която следва да бъде заверен годишен финансов отчет, по молба на съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от съда.

(3) След постъпване на доклада на регистрирания одитор, съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение относно приемането на годишния финансов отчет 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, като възлага на определен член на съвета на директорите извършването на всички необходими действия за свикването и провеждането на събранието. Регистрираният одитор или негов представител присъства на заседанието на съвета на директорите по предходното изречение.

(4) В случай, че общото събрание не приеме годишния финансов отчет, то определя нова дата за неговото разглеждане не по-късно от шестдесет дни след първата дата на провеждане на годишното общо събрание и дава задължителни насоки за изготвянето на годишния отчет. Ако е възможно, годишният отчет се поправя още по време на заседанието.

## **ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

**Чл.61. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** В отчета за управлението на съвета на директорите се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството през изминалата година и се разяснява годишния финансов отчет. Отчетът има съдържание съгласно приложение № 10 към Наредба № 2. Отчетът за управлението задължително съдържа следната информация:

- (а) достоверно изложение за развитието на дейността и за състоянието на Дружеството;
- (б) важните събития, настъпили след годишното счетоводно приключване;
- (в) предвижданото развитие на Дружеството;
- (г) движението на акциите в съответствие с изискванията на действащото законодателство;
- (д) /Изм.- 15.10.2019 г./ възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите и тяхното съобразяване с изискванията на **чл.44** от този Устав;
- (е) размера на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в този Устав по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на обслужващите дружества;
- (ж) придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Дружеството;
- (з) правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството;
- (и) участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.
- (к) обобщена информация относно инвестициите в недвижими имоти през годината и анализ на реализираните и очаквани приходи от направените инвестиции.
- л) друга информация по преценка на Дружеството.

**(2)** В отчета за управлението се посочват и планираната инвестиционна политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.

**(3)** В отчета на директора за връзки с инвеститорите се прави анализ на постигнатата от Дружеството прозрачност на управлението и информираност по отношение на публиката и на степента и начина, по който са изпълнявани задълженията за разкриване на информация от Дружеството през изминалата година в съответствие с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

### **ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 62. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** Дружеството предоставя на ресорния заместник - председател, на регулирания пазар и на обществеността годишни, тримесечни и месечни отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на ресорния заместник –председател, на обществеността и всички други компетентни органи друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

**(2)** Дружеството публикува отчетите на своята Интернет страница или посочва местонахождението, начина и времето за запознаване с тях.

### **РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ**

**Чл. 63. /Изм. – 15.10.2019 г./ (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 и в съответствие с този Устав и законите със съдействието на Централен депозитар.

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

(3) Разходите по изплащането на дивидент за сметка на Дружеството.

(4) 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.

(5) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми ресорния заместник-председател, 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.

(6) След получаване на уведомлението по алинея 5 по-горе регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има правото получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

(7) (Нова – 15.10.2019 г.) Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЗК и чл. 247а от Търговския закон. 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.

(8) (Нова – 15.10.2019 г.) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар АД, като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

## ГЛАВА X ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ

**Чл. 64. (1) (Изм. – 15.10.2019 г.)** 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, ал. 4 от ЗДСИЦ.

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

(3) (Изм. – 15.10.2019 г.) 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 със същия предмет на дейност.

### ПРЕКРАТЯВАНЕ

**Чл. 65. /Изм. – 15.10.2019 г./ (1)** Дружеството се прекратява по решение на общото събрание:

1. само на основание, предвидено в този Устав или в 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, както и при изтичане на срока, за който е учредено 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.

## ГЛАВАХII

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ. ПРИЛОЖИМО ПРАВО

**Чл. 66. /Изм. – 15.10.2019 г./** 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 подзаконови нормативни актове.

### НЕИЗДАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ

**Чл. 67. /Изм. – 15.10.2019 г./** 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.

**§1.** 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.

**§2.** Този Устав е приет на Учредителното събрание на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ, проведено на 20.12.2006 г. в гр. София и в него е отразено първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството. Уставът е изменен с решение на годишното ОСА от 10.07.2008 г., ОСА от 17.06.2009 г., извънредно ОСА от 30.09.2014 г. и извънредно ОСА от 15.04.2016 г., Изм. от 04.11.2016 г.

**§3. (Нов – 15.10.2019 г.)** Правила за управление на рисковете на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

### ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

I. С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

1. Правилата, имат за цел да регламентират:

А/ Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.

Б/ Политика и система за управление на риска в дружеството при такова участие, която включва:

- Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при дружеството.

- Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;

- Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;



- Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол.

- Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 2.1-- и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.

**В/ Идентификация, анализ, оценка и видове риск.**

**Г/ Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване.**

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

## **ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

**II. 1. Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има решаваща роля по отношение на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:**

**А/ Приема политика за управление на риска и следи за тяхната актуализация.**

**Б/ Най-малко веднъж годишно приема и оценява политиката и, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в тях.**

**В/ Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск.**

**III. 1 Съветът на директорите на дружеството има следните отговорности по управлението на риска:**

**А/ Организира работата по правилно провеждане политика по управление на риска.**

**Б/ Следи за съответствие на приетата политика за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, както и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността на заложените мерки.**

**В/ Веднъж годишно СД идвършва преглед и оценка на политиката, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска при спазване на изискванията на ЗДСИЦ.**

**Г/ Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.**

**Д/ Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.**

## **СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.**

**IV 1. Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:**

**А/ контролна среда;**

**Б/ управление на риска;**

**В/ контролни дейности;**

**Г/ информация и комуникация;**

**Д/ мониторинг.**

**2. Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.**

**3. Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.**

**4. Контролните дейности включват:**

**А/ предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на**

директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.

Б/ процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЗК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

В/ привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ;

Г/ текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

5. Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на АДСИЦ във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

6. Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

### **ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.**

V. 1. Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

2. Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

3. Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

VI. 1. Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ събира данни за оценяване на риска и за вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

2. Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последствия и на възможността тези последствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.

VII. 1. Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

2. Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

3. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

4. Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.
5. Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

**VIII. 1.** По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ги идентифицира и определя допустимите нива на риск за всяко конкретно учредяване или придобиване в зависимост от обстоятелствата, при които се взема решението за учредяване или придобиване на специализираното дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

**IX. 1.** Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЗК, ръководството на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

2. Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на АДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЗК.

3. Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество се осъществява посредством:

А) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и

Б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.

В) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

**X.** Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

#### **ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.**

**XI.** Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове. Прилагането на подходящи мерки за ограничаване на рисковете се документира надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

1. Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на

ограничителните мерки. Тези обстоятелства се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

2. Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

А/ избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето ѝ с алтернативна.

Б /намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.

В/ намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

Г/ прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

Д/ предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

3. Обстоятелствата по ал. 2 се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

4. Ограничителните мерки се одобряват от Съвета на директорите.

5. Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

**§4. (Нов – 15.10.2019 г.)** Измененията и допълненията в настоящия Устав са приети на редовно общо събрание на Дружеството, проведено на 15.10.2019 г. в гр. София.

Изпълнителен директор:

/Николай Димов Атанасов/

