

“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АД СИЧ

РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

24 юни 2019 г.

“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АД СИЧ

МАТЕРИАЛИ

РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

24 юни 2019 г.
“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АД СИЧ

МАТЕРИАЛИ

РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

24 юни 2019 г.
“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АД СИЧ

ДНЕВЕН РЕД:

1. Приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ за 2018 г. Проект за решение – ОС приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ за 2018 г.
2. Приемане на доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г. Проект за решение – ОС приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.;
3. Одобряване и приемане на проверения и заверен годишен финансов отчет на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ за 2018 г. Проект за решение – ОС одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ за 2018 г.;
4. Приемане на Отчет на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2018 г. Проект за решение – ОС приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2018 г.;
5. Приемане на отчета на одитния комитет за дейността му през 2018 г. Проект за решение – ОС приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2018 г.;
6. Вземане на решение за разпределение на печалбата за 2018 г. Проект за решение – ОС приема предложението на Съвета на директорите, съдържащо се в материалите по дневния ред;
7. Приемане и одобряване на Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ за 2018 г.; Проект за решение – ОС приема и одобрява Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ за 2018 г.
8. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2018 г. Проект за решение – ОС освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2018 г.;
9. Избор на регистриран одитор на дружеството за 2019 г. Проект за решение – ОС избира предложението от Съвета на директорите на дружеството одитор Златка Тодорова Капинкова, вписана в Регистъра на регистрираните одитори на ИДЕС под № 0756 за регистриран одитор на дружеството за 2019 г., който одитор да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ за 2019 г.
10. Промени в устава на дружеството. Проект за решение: Общото събрание приема промени в устава на дружеството, съгласно предложение, съдържащо се в материалите по дневния ред.

**ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ**

ГР. СОФИЯ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ**

**ЗА ОБСЪЖДАНЕ И ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ПО ТОЧКИТЕ ОТ
ДНЕВНИЯ РЕД НА РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА
АКЦИОНЕРИТЕ НА 24 ЮНИ 2019 ГОДИНА**

По т. 1 от дневния ред: Да гласува «.....» приемане на Доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството за 2018 г.;

По т. 2 от дневния ред: Да гласува «.....» приемане на Доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.;

По т. 3 от дневния ред: Да гласува «.....» одобряване и приемане на проверения и заверен Годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.;

По т. 4 от дневния ред: Да гласува «.....» одобряване и приемане на отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2018 г.;

По т. 5 от дневния ред: Да гласува «.....» приемане на отчета на Одитния комитет за дейността му през 2018 г.;

По т. 6 от дневния ред: Да гласува «.....» вземане на решение реализираната от дружеството счетоводна печалба за 2018 г. в размер на 6 579 765,63 лв. да бъде разпределена по следния начин:

1. За формиране на фонд Резервен по Търговския закон – в размер на 10 % от регистрирания капитал – 616 250 лв.;
2. За покриване на загуби от минали години – сумата 397 130,62 лв.;
3. Остатъкът / 6 579 765,63 – 616 250 – 397 130,62/ - в размер на 5 566 385,01 лв. се преобразува съгласно чл.10, ал. 3 от ЗАДСИЦ и печалбата след преобразуване е 6 227 042,01 лв.;
4. Предлага се да се разпредели 0,91 лв на акция или 5 607 875 лв., което е 90,06 % от печалбата след преобразуване, разликата 619 167,01 лв., остава в резервите на дружеството.

По т. 7. от дневния ред: Да гласува «.....» приемане и одобряване на Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2018 г.;

По т. 8 от дневния ред: Да гласува «.....» освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2018 г.;

По т. 9 от дневния ред: Да гласува «.....» избиране на Златка Тодорова Къпинкова, вписана в Регистъра на регистрираните одитори на ИДЕС под № 0756 за регистриран одитор на дружеството, за 2019 г., който одитор да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.

По т. 10 от дневния ред: Да гласува «.....» вземане на решение за настъпване на промени в Устава на дружеството, както следва:

В чл. 7. ал. 1, се добавят нови точки в и г, както следва:

в) (Нова -2019) участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

г) (Нова -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 неразделна част от този устав.

В чл. 8 се изменят алинеи 9 и 10 (а) по следния начин:

(9) /Изм.....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.....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.

В чл. 8 се добавят се нови алинеи 10 (б) и 10 (в) и 13, както следва:

(б) (Нова -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 -2019 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна дейност, секюритизиращи недвижими имоти.

(13) (Нова -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.

В чл. 38 се изменят алинеи 2,4 и 5, както следва:

(2) /Изм. -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,*

предпождащи 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 съвзвбрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

(4) /Изм. -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, прокурисл 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. -2019 г./ Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регислър, 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.

В чл. 38 се добавя нова алинея 3, както следва:

(3) (Нова -2019 г.) За установяване на обстоятелствата по ал. 2 се представят декларация, диплома за завършено образование и за чуждите граждани – свидетелство за съдимост или аналогичен документ. За българските граждани обстоятелствата по чл. 38, ал. 2, т. 1 се установяват служебно от КФН.

В чл. 39 се изменя номерацията, предишен чл. 40;

В чл. 39. алинея 3, се изменят точки 5, 6 и 12, както следва:

5. (Изм.-.....2019) 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.-.....2019) 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;

12. (Изм.-.....2019) 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 заинтересовани 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.

В чл. 39, алинея 3 се добавят нови точки 20 и 21, както следва:

20. (Нова -2019 г.) взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

21. (Нова - 2019) приема правила за управление на рисковете, в случай че дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

В чл. 40 се изменя номерацията, предишен чл. 41;

В чл. 41 се изменя номерацията, предишен чл. 42;

В чл. 42 се изменя номерацията, предишен чл. 43;

В чл. 42. се изменя ал. 4, по следния начин:

(4) (Изм.-.....2019) 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.

В чл. 43 се изменя номерацията, предишен чл. 42;

В чл. 43 се изменя алинея 3 по следния начин:

(3) (Изм.-.....2019) 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.

В чл. 44 се изменя номерацията, предишен чл. 43;

В чл. 45 се изменя номерацията, предишен чл. 44;

В чл. 46 се изменя номерацията, предишен чл. 45;

В чл. 46 се изменя алинея 3 по следния начин:

(3) (Изм.....2019) Възнаграждението на изпълнителния директор се определя и променя от съвета на директорите при спазване на ограниченията, посочени в чл.44 по-горе.

В чл. 47 се изменя номерацията, предишен чл. 46;

В чл. 47 се изменя алинея 4 по следния начин:

(4) (Изм.....2019) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл. 38, алинея 1 и чл. 41, алинея 3 - 5 включително.

В чл. 48 се изменя номерацията, предишен чл. 47;

В чл. 49 се изменя номерацията, предишен чл. 48;

В чл. 50 се изменя номерацията, предишен чл. 49;

В чл. 51 се изменя номерацията, предишен чл. 50;

В чл. 52 се изменя номерацията, предишен чл. 51;

В чл. 53 се изменя номерацията, предишен чл. 52;

В чл. 54 се изменя номерацията, предишен чл. 53;

В чл. 54 се изменя алинея 1 по следния начин:

(1) (Изм.....2019) 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.

В чл.54 се добавят нови алинеи 3, 4 и 5, както следва:

(3) (Нова - 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 -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 - 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.

В чл. 55 се изменя номерацията, предишен чл. 54;

В чл.55 се добавя нова алинея 5, както следва:

(5) (Нова -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.

В чл. 56 се изменя номерацията, предишен чл. 55;

В чл.56 се добавят нови алинеи 3,4,5 и 6, както следва:

(3) (Нова -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. 6 от ЗДСИЦ.

(4) (Нова -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 -2019 г.) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(6) (Нова -2019 г.) Информацията по ал. 5 се представя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

В чл. 57 се изменя номерацията, предишен чл. 56;

В чл. 58 се изменя номерацията, предишен чл. 57;

В чл. 59 се изменя номерацията, предишен чл. 58;

Чл. 59 се изменя по следния начин:

Чл. 59 (Изм. -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.

В чл. 60 се изменя номерацията, предишен чл. 59;

В чл. 61 се изменя номерацията, предишен чл. 60;

В чл. 61 се изменя алинея 1, точка д, по следния начин:

(д) (Изм. -2019 г.) възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите и тяхното съобразяване с изискванията на чл.44 от този Устав

В чл. 62 се изменя номерацията, предишен чл. 61;

В чл. 63 се изменя номерацията, предишен чл. 62;

В чл.63 се добавят нови алинеи 7 и 8, както следва:

(7) (Нова -2019 г.) Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от 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 -2019 г.) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

В чл. 64 се изменя номерацията, предишен чл. 63;

В чл. 64 се изменя алинея 1 и 3, както следва:

(1) (Изм. -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.

(3) (Изм. -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.

В чл. 65 се изменя номерацията, предишен чл. 64;

В чл. 66 се изменя номерацията, предишен чл. 65;

В чл. 67 се изменя номерацията, предишен чл. 66;

В чл.67 се добавя нов параграф 3, както следва:

§3 (Нов -2019) Измененията и допълненията в настоящия Устав са приети на редовно общо събрание на Дружеството, проведено на2019 г. в гр. София.