

**УСТАВ**  
на  
**“ЕФЕКТЕН УНД ФИНАНЦ-ИМОТИ” АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

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

**(2)** “Ефектен унд Финанц-имоти” АДСИЦ се учредява на учредително събрание, без провеждане на подписка, по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

**(3)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Дружеството придоби статут на публично дружество при вписване на първоначалното увеличение на капитала му в търговския регистър и за него се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**(4)** За исуредените със ЗДСИЦ въпроси относно учредяването, организацията, дейността и прекратяването на Дружеството се прилагат разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на Търговския закон (ТЗ).

**Фирма**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е “Ефектен унд Финанц-имоти” АДСИЦ.

**(2)** Фирмата на дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Effekten und Finanz – properties” REIT.

**Седалище и адрес на управление**

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

**(2)** Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, район Средец, бул. „Цар Освободител” № 8А.

**Предмет на дейност**

**Чл. 4.** Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на

недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

**Чл. 5.** Дружеството секюритизира недвижими имоти.

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

**(2)** Дружеството може да придобива вещни права върху следните видове недвижими имоти, съгласно тяхното предназначение:

1. Имоти с жилищно предназначение – апартаменти, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване. Тези имоти могат да бъдат както в процес на изграждане, така и завършени;
2. Имоти с бизнес- и търговско предназначение – магазини, складове, офис- и бизнес сгради, и други обекти с бизнес- и търговско предназначение парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване. Тези имоти могат да бъдат както в процес на изграждане, така и завършени;
3. Имоти с туристическо и спортно-развлекателно предназначение – хотели, пансионни и курортни, ваканционни и вилни селища, спортно-развлекателни обекти, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване. Тези имоти могат да бъдат както в процес на изграждане, така и завършени;
4. Поземлени имоти в урбанизирани територии, предназначени за изграждане на жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, ваканционни, спортни и развлекателни сгради и съоръжения;
5. Поземлени имоти в земеделски територии (обработваеми и необработваеми земи);
6. Поземлени имоти в горски територии.

**(3)** Дружеството може да придобива право на собственост и/или други (ограничени) вещни права и върху части от имоти.

**(4)** Дружеството може да придобива за секюритизация при спазване изискванията на закона всякакви нови активи по ал. 2 и ал.3 на настоящия член.

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

### Инвестиционни цели

**Чл. 8. (1)** Основната инвестиционна цел на дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

**(2)** Инвестиционните цели на Дружеството са:

1. запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
2. осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
3. реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
4. осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

**(3)** Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на чл. 6, с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти или на части от тях, с оглед формиране на стабилен доход.

### Срок

**Чл. 9. (Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)** Дружеството не е ограничено от срок или от друго, предварително определено прекратително условие.

### Общи ограничения на дейността

**Чл. 10. (1)** Дружеството не може:

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

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



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

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

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

(4) Освен в случаите, посочени в ал. 2 и 3, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

## Глава втора КАПИТАЛ

### Размер на капитала. Брой и вид акции.

**Чл. 11. (1)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1,00 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

### Вноски

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

(2) Вноските в капитала са само парични.

### Видове акции

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

(2) Дружеството може да издава обикновени и привилегирвани акции, даващи правата съгласно чл. 14 и чл. 15 от устава.

(3) Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един клас не се допуска.

### Права по обикновените акции

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

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

**(3)** Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

### Привилегировани акции

**Чл. 15. (1)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

**(2)** *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

**(3)** *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от  $\frac{1}{2}$  от общия брой акции на Дружеството.

**Чл. 16. (1)** Гарантираният и допълнителният дивидент за всяка година се заплаща при наличие на печалба за съответната година. Гарантираният дивидент се заплаща с предимство преди дивидента по останалите акции.

**(2)** Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът по привилегировани акции за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година заедно с дължимия за нея дивидент. Когато поради липса на печалба и за следващата година или по други причини, дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълен размер, привилегированите акции без право на глас придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденди и се включват при определяне на кворума и мнозинствата за

провеждане и вземане на решения от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

**Чл. 17. (1)** *(Изм. с решение на ОС от ..... 2008 г.)* За обратното изкупуване на акции с привилегия за обратно изкупуване съветът на директорите на Дружеството изготвя предложение за обратно изкупуване. Дружеството представя в търговския регистър предложението за обратно изкупуване, което се обявява.

**(2)** Заплащането на дължимите суми срещу обратно изкупените привилегировани акции се извършва при спазване на изискванията на чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ и чл. 247а, ал. 1 - 3 от ТЗ.

#### **Неделимост**

**Чл. 18. (1)** Аксиите са неделими

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

#### **Книга за акционерите**

**Чл. 19.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от "Централен депозитар" АД.

#### **Прехвърляне на акции**

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

#### **Глава трета**

#### **УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

##### **Начин на увеличаване**

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

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;



2. издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

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

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

1. чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;

2. с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ;

3. *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* под условието акциите да бъдат закупени от определени лица на определена цена, както и срещу облигации на дружеството, съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 23 от устава.

**Чл. 22. (1)** Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от устава.

(2) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК и чл. 112 и сл. от глава осма от ЗППЦК.

#### Предимства на акционерите

**Чл. 23. (1)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

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

(3) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 44 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

(4) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* При увеличаване на капитала на дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 24 от устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

## Глава четвърта

### ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 24. (1)** Капиталът на дружеството се увеличава първоначално от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1,00 (един) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1,00 (един) лев всяка.

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

**Чл. 25. (1)** Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект.

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

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

## Глава пета

### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

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

**(2)** Капиталът не може да се намалява:

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

## Глава шеста

### ОБЛИГАЦИИ

**Чл. 28. (1)** Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава



шеста от ЗППЦК. На основание § 2 от ПЗР на ЗДСИЦ, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

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

(3) (Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.) Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции (конвертируеми облигации) при съответно приложение на правилата относно предметствата на акционерите по чл. 23 от устава.

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 45 от устава.

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

(6) Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии;
3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;
4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.

(7) Решение, прието в нарушение на забраните по ал. 6, е нищожно.

(8) За прехвърлянето на облигациите, издадени от дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

## Глава седма ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

### Органи на дружеството

**Чл. 29.** Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

#### *Раздел I. Общо събрание на акционерите*

##### Състав на Общото събрание на акционерите

**Чл. 30. (1)** Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

(2) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

(3) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Членовете на Съвета на Директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

##### Компетентност на Общото събрание

**Чл. 31. (1)** Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
5. *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, тантиемите и други парични плащания, както и гаранцията за управлението им съгласно изискванията на закона;
6. назначава и освобождава регистрираните одитори на дружество;
7. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд "Резервен", и за изплащане на дивидент;
8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

(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, както и преобразуването и прекратяването на Дружеството, и изборът на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

### Провеждане на Общото събрание

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

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

### Свикване на Общото събрание

**Чл. 33. (1)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник.

(3) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Поканата заедно с материалите за Общото събрание по чл.224 от Търговския закон се изпраща на Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.

(4) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

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

(6) *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН, най-късно на следващия работен ден, след обявяването в търговския регистър на включването на други въпроси в дневния ред на Общото събрание, материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ.



### Право на сведения

**Чл. 34. (1)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването на поканата за свикване на Общото събрание. Дружеството предоставя образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите на Общото събрание или при поискване след свикването му.

**(2)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл.223а от Търговския закон.

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

**(4)** При провеждане на Общото събрание акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

### Списък на присъстващите

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

**(2)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, заверено е нотариално и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗИПЦК.

### Кворум

**Чл. 36. (1)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции с право на глас на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от "Централен депозитар" АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четирнадесет) дни и то е законно независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

#### Гласуване и мнозинства

**Чл. 37. (1)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 35 от този устав.

(2) Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-голямо мнозинство за вземането на някои решения.

(3) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3, се изисква мнозинство не по-малко от  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

#### Протоколи

**Чл. 38. (1)** За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ.

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

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

(4) Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на акционерите.

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

### *Раздел II. Съвет на директорите*

#### Мандат

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

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

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

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



### Състав на Съвета на директорите

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

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

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

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материално отговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

**(4)** Ако за членове на Съвета на директорите са избрани юридически лица, изискванията по ал. 3 следва да са налице за физическите лица – представители на юридическите лица в Съвета на директорите.

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

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание 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, 3;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на дружеството.

**(6)** *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.



### Управление и представителство

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

(2) Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на дружеството на един или повече от своите членове (изпълнителни членове/директори). Изпълнителните членове са по-малко от останалите членове на Съвета на директорите и могат да бъдат сменени по всяко време.

(3) Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи, както и да овласти търговски пълномощници.

(4) Съветът на директорите овластява един или повече от своите членове да представляват дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

(5) *(Изм. с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

### Правомощия на Съвета на директорите

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

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

1. покупката и продажбата на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката – депозитар;
3. контролиране на изпълнението на сключените договори по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти в предвидените в закона случаи;
7. инвестиране на свободните средства на дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в законодателството и този Устав;
8. сключване на договори за банкови кредити, съгласно чл. 10, ал. 1, т. 5, буква "б" и "в" от Устава;
9. *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* извършва действия по съставяне на годишния финансов отчет.

10. (Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.) приема предложение за разпределение на печалбата.
11. (Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.) възлага оценка на недвижимите имоти.
12. назначаване на трудов договор и освобождаване на директор за връзка с инвеститорите;
13. приемане на правила за своята дейност;
14. откриване на клонове и представителства;
15. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(3) Замяна на банката- депозитар и на обслужващо дружество се извършва след одобрение на КФП.

**Чл. 43. (1)** В срок до 5 (пет) години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 10 000 000 (десет милиона) лева чрез издаване на нови акции.

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

**Чл. 44.** В срок до 5 (пет) години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 10 000 000 (десет милиона) лева, независимо от броя на емисиите. Условията на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

#### Кворум и мнозинства

**Чл. 45. (1)** Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 (две трети) от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. За вземането на решения, за които се изисква единодушие, заседанието се счита за валидно само ако присъстват или са представени всички членове на Съвета на директорите. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) (Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.) Решенията на Съвета на директорите по т. 1, т. 2, т. 6, т. 7 и т. 8 на ал. 2 на чл.42, както и решенията по ал. 1 на чл.43 и по чл.44 се вземат с единодушие от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46,



ал. 1, т. 3 от устава. Всички останали решения на Съвета на директорите се взимат с мнозинство от 2/3 (две трети) от членовете, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава.

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

#### **Дължимата грижа. Недопускане на конфликт на интереси.**

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

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

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

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

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

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

#### **Ред за работа на Съвета на директорите**

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

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца или на извънредни заседания, свикани от председателя.



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

(4) В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочват мястото, датата, часът на заседанието и предложеният дневен ред.

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

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

### Протоколи

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

(2) Протоколите се водят и съхраняват от директора за връзки с инвеститорите.

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

### Отговорност

**Чл. 49.** (1) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възпграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 – 6 ЗППЦК.

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

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на Общото събрание.

## **Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите**

**Чл. 50. (1)** Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Възнаграждението се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

**(2)** Освен месечното възнаграждение по ал. 1, членовете на Съвета на директорите могат да получават, по решение на Общото събрание и при наличие на добри финансови резултати за Дружеството, допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната от Дружеството печалба за съответната година. Възнаграждението се изплаща по банкова сметка до пет работни дни след датата на провеждане на общото събрание, на което е взето решението.

**(3)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по ал. 1 и 2 се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 59 от устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

### **Глава осма**

## **ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**

### **Дейност на обслужващото дружество**

**Чл. 51. (1)** Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти.

То възлага на едно или няколко търговски дружества (обслужващи дружества) осъществяването на тази дейност

**(2)** Дружеството може да възлага на обслужващи дружества извършването и на други дейности, съгласно изискванията на закона.

### **Изисквания към обслужващите дружества**

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

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* да притежават необходимата организация, финансови и материално-технически ресурси, програмно осигуряване,



както и достатъчен персонал с квалификация и опит, необходими за изпълнение на възложените съгласно чл.53 дейности.

#### **Права и задължения на обслужващите дружества**

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

**(2)** Обслужващите дружества имат задължения, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително, но не само, имат задълженията:

1. да осъществяват контрол за състоянието на недвижимите имоти;
2. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, аренда, лизинг или по тяхната продажба;
3. да събират от наемателите на имотите наемната цена и при неточно изпълнение на задълженията на наемателите да предприемат необходимите действия за защита интересите на Дружеството;
4. да водят необходимата счетоводна и друга отчетност и кореспонденция във връзка с възложените им дейности;
5. да представят периодично и при поискване от Дружеството информация за изпълнението на възложените им дейности.
6. *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* да се отчита на Съвета на Директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.

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

#### **Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества**

**Чл. 54. (Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)** Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обосноваван с оглед на характера и обема на възложената работа, и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя с решение на Съвета на директорите при спазване разпоредбата на чл.59 ал.1 от устава.

#### **Замяна на обслужващото дружество**

**Чл. 55.** Замяна на обслужващото дружество се извършва по решение на Съвета на директорите на дружеството и след одобрение от КФН.



**Глава девета**  
**БАНКА-ДЕПОЗИТАР**

**Функции на банката-депозитар**

- Чл. 56. (1)** Банката- депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството.
- (2)** Безпаличните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подеметката на банката-депозитар, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в банката-депозитар.
- (3)** Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на изискванията, предвидени в закона, устава и проспекта на Дружеството.
- (4)** Отношенията между Дружеството и банката- депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги, който се сключва след одобряването му от Съвета на директорите на Дружеството. Банката- депозитар изпълнява задълженията си по договора в най-добрия интерес на Дружеството.

**Изисквания към банката-депозитар**

**Чл. 57.** Банката- депозитар следва да отговаря на изискванията по чл. 173 ЗППЦК

**Замяна на банката-депозитар**

- Чл. 58. (1)** Замяна на банката- депозитар се извършва по решение на Съвета на директорите и след одобрение от КФН.
- (2)** Конкретните срокове, редът и процедурите за прехвърлянето на активите на Дружеството при друга банка- депозитар се уговарят в договора с банката- депозитар и се извършват след одобрението от КФН на замяната на банката- депозитар. Тези срокове не могат да бъдат по-дълги от 10 (десет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

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

**Чл. 59. (1)** Размерът на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството в рамките на една календарна година, в това число разходите за възнаграждения на

членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не може да надхвърля 8 (осем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

(2) В случай че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите по управление на Дружеството за годината на продажбата могат да надхвърлят размера, определен в ал. 1, но с не повече от 10 (десет) на сто от получената от Дружеството продажна цена.

## Глава единадесета ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

### Документи по годишното приключване

**Чл. 60. (1)** До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и го представя на изборния/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

### Отчет за дейността

**Чл. 61. (1)** След постъпването на доклада на одиторите, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

(2) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството, и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът съдържа и друга информация, изискуема от действащите нормативни актове.

### Периодично и текущо разкриване на информация

**Чл. 62. (1)** *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Провереният и приет от Общото събрание на Дружеството годишен финансов отчет се представя за обявяване в търговския регистър.

(2) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Дружеството предоставя на заместник – председателя, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” в



Комисията за финансов надзор годишен, тримесечен отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането му.

(3) Дружеството публикува съобщение за представянето на отчетите в КФН и местонахождението, начина и времето за запознаване с тях в поне един централен всекидневник в 7-дневен срок от представянето им.

## Глава дванадесета РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

**Чл. 63. (1)** *(Изм. с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко 90 на сто от печалбата си за финансовата година, при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦ и ал. 3.

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

(3) *(Изм. с решение на ОС от ..... 2008 г.)* При начисляването на дивиденги дружеството удържа данък съгласно изискванията на действащото данъчно законодателство.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат /счетоводна печалба/загуба/, коригиран както следва :

- увеличен/намален с разходите/приходите от последните оценки на недвижими имоти.
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне собствеността върху недвижими имоти.
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а/. Продажната цена на недвижимия имот, и
  - б/. Сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.
- увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг.
- увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителна/отрицателна разлика между:
  - а/. Прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и
  - б/. Сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличаване на балансовата му сума.

(4) *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* Разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството.

(5) *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-я ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

(6) *(Нова, решение на ОС от ..... 2008 г.)* Дружеството е длъжно незабавно да уведоми заместник председателя, ръководещ управление «Надзор на инвестиционната дейност» в Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на Общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и условията и реда за неговото плащане.

## Глава тринадесета

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 64. (1)** Преобразуването на дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФП и то само с дружества със специална инвестиционна цел, които секторитизират активи от същия вид.

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

**Чл. 65. (1)** Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока, за който е било образувано, и при условие, че Общото събрание на акционерите на Дружеството преди това не е взело решение за продължаването му;
2. по решение на Общото събрание на акционерите само на основания, предвидени в устава и в проспекта за издаване на ценни книжа;
3. при обявяването му в несъстоятелност;
4. с решение на съда в предвидените от закона случаи;
5. в другите, предвидени от закона случаи.

(2) *(Изм., с решение на ОС от ..... 2008 г.)* Прекратяването на Дружеството се извършва с разрешение на КФН. Лицата определени за ликвидатори или синдаци на Дружеството се одобряват от Комисията за финансов надзор. Членове 21 и 23 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.



**Глава четиринадесета**  
**ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

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

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

§ 3. Този устав е приет на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 03.05.2007г. и изменен от ..... и извънредно Общо събрание на акционерите на "Ефектен унд Финанц-имоти" АДСИЦ, проведено на .....2008 г. в гр. София.

За "Ефектен унд Финанц – имоти" АДСИЦ : .....

**Станислава Христова Балабанова**  
Изпълнителен директор

**Промени в Устава на "Ефектен унд Финанц-имоти" АДСИЦ, които ще бъдат предложени за гласуване на общото събрание на дружеството, насрочено за ..... 2008 г.**

**1. Ал. 3 на чл.1 се изменя, както следва:**

"Дружеството придобива статут на публично дружество при вписване на първоначалното увеличение на капитала му в търговския регистър и за него се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа."

**2. Чл. 9 се изменя, както следва:**

"Дружеството не е ограничено от срок или от друго, предварително определено прекратително условие."

**3. Чл. 11, ал. 1, се изменя, както следва:**

"Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1,00 (един) лев всяка

**4. В чл. 15, се правят следните промени:**

- Ал. 1 се изменя, както следва:

(1) Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

- създават се нови ал. 2 и 3, със следното съдържание:

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

(3) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

**5. ал. 1 на чл. 17 придобива следната редакция:**

**чл. 17 (1)** За обратното изкупуване на акции с привилегия за обратно изкупуване съветът на директорите на Дружеството изготвя предложение за обратно изкупуване. Дружеството представя в търговския регистър предложението за обратно изкупуване, което се обявява.

**6. В чл. 21, ал. 3, т. 3 се изменя, както следва:**



Чл. 21, ал. 3, т. 3. под условието акциите да бъдат закупени от определени лица на определена цена, както и срещу облигации на дружеството, съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 23 от устава.

**7. В чл. 22, ал. 2, се изменя, както следва:**

“Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК и чл.112 и сл. от глава осма от ЗППЦК.”

**8. В чл. 23, се правят следните промени”**

- в ал. 1:

“Чл. 25” се променя на “чл. 24”

- в ал. 3:

“Чл. 25” се променя на “чл. 24”

**9. В чл. 28, ал. 3:**

“Чл. 24” се променя на “чл. 23”

**10. В чл. 30, ал. 3, се променя, както следва:**

“Членовете на Съвета на Директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.”

**11. В чл. 31, ал. 1, т. 5, се изменя, както следва:**

“определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, тантиемите и други парични плащания, както и гаранцията за управлението им съгласно изискванията на закона”

**12. В чл. 33, се правят следните промени:**

- ал. 1 се изменя, както следва:

“Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.”

- ал. 2 се изменя, както следва:

“Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник.”

- ал. 3 се изменя, както следва:

“Поканата заедно с материалите за Общото събрание по чл.224 от Търговския закон се изпраща на Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.”

- ал. 4 придобива, следната редакция:

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

- създава се нова ал. 6, със следното съдържание:

“Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН, най-късно на следващия работен ден, след обявяването в търговския регистър на включването на други въпроси в дневния ред на Общото събрание, материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ.”

**13. В чл. 34, се правят следните промени:**

**- ал. 1 придобива, следното съдържание:**

“Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването на поканата за свикване на Общото събрание. Дружеството предоставя образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите на Общото събрание или при поискване след свикването му.”

**- ал. 2 се допълва:**

“Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл.223а от Търговския закон.”

**14. В чл. 35, ал. 2, се изменя, както следва:**

“Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, заверено е потариално и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.”

**15. В чл. 36, ал. 1, се изменя, както следва:**

“За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции с право на глас на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от “Централен депозитар” АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание.”

**16. Чл. 37, се изменя:**

**- в ал. 1, се прави следната редакция:**

“Чл. 36”, се заменя с “чл. 35”

**- ал. 3 придобива, следната редакция:**

“За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3, се изисква мнозинство не по-малко от  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.”

**17. В чл. 40, се създава нова ал. 6, както следва:**



“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.”

**18. В чл. 41, ал. 5, се заличават думите “и се обявява” и разпоредбата придобива следното съдържание:**

“Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.”

**19. В чл. 42, ал. 2, се правят следните промени:**

**Създават се нови т. 9-11:**

9. извършва действия по съставяне на годишния финансов отчет.

10. приема предложение за разпределение на печалбата.

11. възлага оценка на недвижимите имоти.

**Досегашните т. 9-12, стават съответно: 12, 13, 14 и 15**

**20. В чл. 45, ал. 2, се коригират техническите грешки в препращането към определени разпоредби от Устава и текста, придобива следното съдържание:**

“Решенията на Съвета на директорите по т. 1, т. 2, т. 6, т. 7 и т. 8 на ал. 2 на чл.42, както и решенията по ал. 1 на чл.43 и по чл.44 се вземат с единодушие от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава. Всички останали решения на Съвета на директорите се взимат с мнозинство от 2/3 (две трети) от членовете, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава.”

**21. Чл. 50, ал. 3, се изменя, както следва:**

“Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по ал. 1 и 2 се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 59 от устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.”

**22. В чл. 52, т. 3 се коригира неточното препращане към чл. 52, като се посочва точното, а именно”чл. 53”**

**22. В чл. 53, се създава нова т. 6 на ал. 2, както следва:**

“да се отчита на Съвета на Директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.”

**23. В чл. 54, се прави следната корекция:**

Неточното препращане към “чл. 60”, се коригира с чл. 59, ал. 1.

**24. Ал. 2 на чл. 60, се изменя, както следва:**

“Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер

той/те се назначава/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.”

**25. Ал. 2 на чл. 61, се изменя, както следва:**

“В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството, и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът съдържа и друга информация, изискуема от действащите нормативни актове.”

**26. В Чл. 62, се правят следните промени:**

**- ал. 1 се изменя, както следва:**

“Провереният и приет от Общото събрание на Дружеството годишен финансов отчет се представя за обявяване в търговския регистър.”

**- ал. 2 се изменя, както следва:**

“Дружеството предоставя на заместник – председателя, ръководещ управление «Надзор на инвестиционната дейност» в Комисията за финансов надзор годишен, тримесечен отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането му.”

**27. В Чл. 63, се правят следните промени:**

**- ал. 1 се изменя, както следва:**

“Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко 90 на сто от печалбата си за финансовата година, при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦ и ал. 3.”

**- ал. 3 се допълва, както следва:**

“При начисляването на дивиденти дружеството удържа данък съгласно изискванията на действащото данъчно законодателство.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат /счетоводна печалба/загуба/, коригиран както следва :

- увеличен/намален с разходите/приходите от последните оценки на недвижими имоти.
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне собствеността върху недвижими имоти.
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а/. Продажната цена на недвижимия имот, и
  - б/. Сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.
- увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг.
- увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителна/отрицателна разлика между:



а/. Прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и

б/. Сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличаване на балансовата му сума.”

- създават се нови ал. 4, 5 и 6, както следва:

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

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

(6) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми заместник председателя, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” в Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на Общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и условията и реда за неговото плащане.

28. Ал. 2 на чл. 65 се допълва и придобива, следната редакция:

“Прекратяването на Дружеството се извършва с разрешение на КФН. Лицата определени за ликвидатори или синдици на Дружеството се одобряват от Комисията за финансов надзор. Членове 21 и 23 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.”

За “Ефектен унд Финанц – имоти” АДСИЦ : .....

Станислава Христова Балабанова,  
Изпълнителен директор

