

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ

за Извънредно Общо събрание на акционерите на „Ефектен унд Финанц – имоти” АДСИЦ, което ще се проведе на 18.11.2008 година

I. Общи положения

Тези писмени материали са изготвени от Съвета на директорите на основание чл.224 от ТЗ и чл.35 от Устава на „Ефектен унд Финанц – имоти” АДСИЦ и се предоставят безплатно на акционерите на дружеството. За получаването им акционерът/ те полага /т подпис в изготвен за целта списък. Ако материалите се предоставят на пълномощник на акционер, той следва да се легитимира с пълномощно, препис от което се прилага към списъка по предходното изречение. Извънредното Общо събрание на акционерите на „Ефектен унд Финанц- имоти” АДСИЦ е свикано по реда на чл.223 от ТЗ и чл.115 от ЗППЦК с покана, обявена в Търговския регистър и публикувана в един централен ежедневник – в. ИОСА ще се проведе на 18.11.2008г. от 10.00 часа на адрес: град София, бул. “Цар Освободител”№8 А, ет.4 . Регистрацията за участие в работата на ИОС ще започне от 09.00 часа и ще се извърши от двама овластени членове на СД на „Ефектен унд Финанц- имоти ” АДСИЦ. За участие в работата на ОС акционерите и пълномощниците им се легитимират по реда на чл.36 от Устава на „Ефектен унд Финанц-имоти”АДСИЦ. При липса на кворум, на основание чл.227 от ТЗ във връзка с чл.37 от Устава на „Ефектен унд Финанц- имоти” АДСИЦ, извънредното Общо събрание ще се проведе на 04.12.2008г. от 10.00 часа на същото място и при същия дневен ред. Дневния ред за провеждане на извънредно Общо събрание е посочен в текста на обявената в търговския регистър и публикувана в един централен ежедневник – в. , покана. Този дневен ред представлява проект-предложение за провеждане на събранието. ОС не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са посочени в публикуваната покана, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. По посочените в поканата точки от дневния ред акционерите имат право на предложения за вземане на решения, различни от посочените в поканата и посочените в настоящите писмени материали проекти за решения.

II. Дневен ред. Проекти за решения

По т.1 , 2 от дневния ред:

Т.1. Промяна на срока на съществуване на дружеството. Проект за решение:

Общото събрание на акционерите приема решение за промяна на срока на съществуване на дружеството, в неограничен.

Т.2. Изменение на устава на дружеството. Проект за решение: Общото събрание на акционерите изменя устава , както следва :

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

“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.”

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 привилегирвани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството не може да издава привилегирвани 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 $\frac{1}{2}$ 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, таптиемите 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 нотариално 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 присването 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 обнародва” 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 назначават 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, ЗИЩК 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, ЗИЩК 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 синдаци на Дружеството се одобряват от Комисията за финансов надзор. Членове 21 и 23 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно."

Мотиви на СД за законосъобразността и целесъобразността на предлаганите промени в устава на дружеството: След приемане устава на дружеството на учредителното събрание на акционерите проведено на 03.05.2007г. в действащото законодателство касасещо публичните дружества настъпиха редица промени. Палице са промените в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за Търговския регистър, Закона за пазарите на финансови инструменти, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Търговския закон, които промени, обуславят и промени в текстовете на приетия устав на дружеството. В тази насока е и решение на Комисията за финансов надзор под №812-ДСИЦ от 17.07.2008г. с което е задължен изпълнителния член на Съвета на директорите на дружеството да извърши необходимите действия в срок от четири месеца.

Предвид изискванията на закона и актуалното правно състояние на дружеството предлагаме Извънредното Общо събрание на акционерите насрочено за 18.11.2008г. да приеме промените в устава на „Ефектен унд Финанц – имоти“ АДСИЦ, подробно описани по-горе.

За "Ефектен унд Финанц – имоти" АДСИЦ :

Станислава Христова Балабанова,
Изпълнителен директор

