
УСТАВ

НА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД”

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

(СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ)

ГЛАВА I
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Чл. 1 (1) "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ (по-долу само "Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

ФИРМА

Чл. 2 (1) Фирмата на Дружеството е „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

(2) Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: "BRAVO PROPERTY FUND" REIT.

(3) (влиза в сила след решение на КФН за вписване на дружеството като публично в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, воден от Комисията) Дружеството е публично.

(4) (влиза в сила след решение на КФН за вписване на дружеството като публично в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от З КФН , воден от Комисията) В търговския регистър се вписва, че дружеството по ал. 1 е публично. Дружеството е длъжно да заяви за вписване в търговския регистър това обстоятелство в 7-дневен срок от възникването му.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 3 Седалището и адресът на управление на Дружеството е в град София, район Средец, ул. Кузман Шапкарев №1.

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ

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

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 5 (1) Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти

и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

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

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

СРОК

Чл. 6 (1) Дружеството се създава за неопределен срок.

ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

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

- а) да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- б) да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.
- в) диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

(2) Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

(3) Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на ЗДСИЦ, разпоредбите на този устав, решенията на Общото събрание и разписаното в Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Дружеството няма други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

ВИД НА АКТИВИТЕ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЕКЮРИТИЗИРА

Чл.8 (1) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, включително но не само: имоти с бизнес – и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес и офис сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване; индустриални сгради; регулирани имоти подходящи за строителство и др;

- (2) Дружеството не може да придобива имоти по алинея 1, които са предмет на правен спор към момента на инвестицията.
- (3) Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.
- (4) Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации.
- (5) 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.
- (6) Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по алинея 3 и 4.
- (7) Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) за секюритизация без ограничение във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на изискванията на този Устав и разпоредбите на българското законодателство.

РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 9 (1) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една година не може да надхвърля 8 % (осем процента) от стойността на активите по баланса, при обща сума на активите до 2,000,000 лева включително, 6 % (шест процента) от стойността на активите по баланса при обща сума на активите от 2,000,000 до 5,000,000 лева включително и 5 % (пет процента) от стойността на активите по баланса при обща сума на активите над 5,000,000 лева. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

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

Глава II КАПИТАЛ И АКЦИИ

КАПИТАЛ. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

Чл.10 (изм. от ОСА на 29.06.2018) Капиталът на Дружеството е в размер на 650,000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева и не може да бъде намаляван под тази стойност.

АКЦИИ. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

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

(2) Привилегированите акции, които Дружеството може да издава, не могат да дават право на повече от 1 (една) глас в Общото събрание. Дружеството може да издава привилегировани акции, които могат да бъдат акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в общото събрание по реда, посочен по-долу в този Устав. Акциите без право на глас, издадени от Дружеството, се включват в номиналната стойност на капитала, но не могат да надхвърлят 50% (петдесет процента) от общия брой на издадените акции.

(3) Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и една от акционерите - съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл. 31 от този Устав.

ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ

Чл. 12 (1) Емисионна е стойността, по която акциите се поемат при записването им.

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

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

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

ВНОСКИ

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

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

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

ЗАЕМНИ СРЕДСТВА

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

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

- а) посредством емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
- б) чрез целеви банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
- в) чрез целеви банкови кредити в размер до 20% (двадесет процента) от балансовата стойност на активите които се използват за изплащане на лихви, като кредитът не може да бъде за срок, по-дълъг от 12 (дванадесет) месеца.

КНИГА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 15 Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Книгата на акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар“ АД по реда и начина, посочени в неговите правила за работа.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

Чл. 16 Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа и правилата на Централния Депозитар за придобиване и разпореждане с безналични акции. Прехвърлянето на акции има действие спрямо Дружеството, само ако прехвърлянето е регистрирано в Централен Депозитар .

Глава III

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

НАЧИНИ И СПОСОБИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА. ОГРАНИЧЕНИЯ

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

1. издаване на публична емисия нови акции, включително и привилегирани;
2. превръщане на облигации, търгуеми публично и издадени като конвертируеми, в акции.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
3. капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството;
4. непарични вноски;
5. под условие, че акциите се заличат от определени лица на определена цена.

ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

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

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

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

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

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

ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПОСЛЕДВАЩИТЕ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 19 (1) При увеличението на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на общото събрание на акционерите, респективно 7 дни след датата на обявяване на съобщението по алинея 5 по-долу за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди

увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

(2) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Срепчу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

(5) В случаите, когато решението за увеличение на капитала се взема от Съвета на директорите, право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

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

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

(3) Капиталът може да се намали чрез намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.

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

ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ.

Чл. 21 (1) Дружеството може да издава привилегировани акции даващи различни привилегии на акционерите, с изключение на привилегировани акции даващи право на повече от един глас в общото събрание на акционерите. Решението за издаване на такъв клас акции се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените акции. В случай, че бъдат издадени привилегировани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на общото събрание за разпределение на печалбата.

(2) За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, издадени от Дружеството, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

Чл. 21а (1) (нова, приета от ОСА на 29.06.2018) Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четирнадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК.“

Чл. 21а (2) (нова, приета от ОСА на 29.06.2018) 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.

Чл. 21а (3) (нова, приета от ОСА на 29.06.2018) Облигации се издават по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 39, ал. 3, т. 16 от устава.“

Чл. 21а (4) (нова, приета от ОСА на 29.06.2018) Въз основа на взетото решение по ал. 3, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от ТЗ, при непубличното им предлагане или проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем, броя, вида, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начина и срока за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита за сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ или в проспекта по глава шеста от ЗППЦК.

Чл. 21а (5) (нова, приета от ОСА на 29.06.2018) За прехвърлянето на облигациите, издадени от дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

ГЛАВА IV

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 22(1) Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция.

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

(3) Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или този устав, вкл. право да получи финансовите отчети и отчетите за управлението на Дружеството, копие от потвърдените от КФН проспекти на Дружеството за публично предлагане на ценни книжа (акции и корпоративни облигации) и др.

СПЕЦИФИЧНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ С ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

Чл. 23 (1) Акционери, притежаващи не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на Дружеството.

(2) Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, при бездействие на съвета на директорите, което застрашава



интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството.

(3) Лицата по алинея 2 могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия съвет на директорите.
2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.
4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

(4) Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца без прекъсване към момента на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание на акционерите имат право да включат нови въпроси в дневния ред на общото събрание, различни от въпросите, включени в дневния ред съгласно обявената покана, по реда и при условията на чл. 223а от Търговския закон.

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

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 24 (1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции, с изключение на случаите по чл. 19 от ДОПК. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния дружествен орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акциите.

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

(3) Акционери, притежаващи поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството или упражняващи контрол върху последното, имат задължението по чл. 41, алинея 6 по-долу, като задължението за посочените акционери възниква в седемдневен срок от придобиването на акциите, с които се достига или преминава 25-процентния праг или контрола.

ГЛАВА V



ДРУЖЕСТВЕНИ ОРГАНИ

ВИДОВЕ ОРГАНИ

Чл. 25 Съгласно изискването на ЗДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са, както следва:

- а) общото събрание на акционерите: („общо събрание“); и
- б) съветът на директорите: („съвет на директорите“).

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

Чл. 26 (1) Общото събрание включва всички акционери, които могат да бъдат български или чуждестранни, физически или юридически лица. Те участват в общото събрание лично или чрез представител. Общото събрание се състои от всички лица, вписани в „Централен Депозитар“ АД като акционери на Дружеството 14 дни преди датата на общото събрание.

(2) Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегироваани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите вземат участие в работата на общото събрание без право на глас. Член на съвета на директорите не може да представлява акционер, освен ако е законен представител на акционер.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 27 (1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ и посочени в глава XI по-долу от този Устав;
4. избира и освобождава членовете на съвета на директорите;
5. определя възнагражденията и тантиемите на членовете на съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими и правото да придобият акции и облигации на Дружеството;
6. назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството;
7. одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦ;
8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството по решение на общото събрание (освен в случаите на несъстоятелност);
9. определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите;
10. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
11. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите;

12. избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.
13. приема решения по въпросите, посочени по-долу в чл.40, алинея 1 от този Устав.
14. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.

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

(3) *(изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.)* Изменения и допълнения в Устава на Дружеството се допускат след одобрение от страна на Комисия за финансов надзор. Преобразуването и прекратяването на Дружеството се извършва с разрешение от страна на Комисия за финансов надзор. Решенията за изменения и/или допълнения на устава, както и решенията за преобразуване или прекратяване на Дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър при Агенция по вписванията. Решенията за избор и освобождаване на членове на съветите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 28 (1) Общото събрание се свиква от съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по реда на чл.23, алинея 5 по-горе.

(2) *(доп. прието от ОСА на 19/12/2017г.)* Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в Търговския регистър и оповестена на КФН и обществеността най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на Дружеството в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

(3) *(доп. прието от ОСА на 19/12/2017г.)* Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. 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 предходното изречение акционерите представят на КФН, на Дружеството и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез

пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

Чл. 29 (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в Търговския регистър.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на липата, предложени за членове.

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

(4) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

СПИСЪК НА ПРИСЪСТВАЩИТЕ

Чл. 30 (1) За заседанието на общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

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

ПРЕДСТАВИТЕЛИ

Чл.31 (1) Пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и трябва да отговаря на нормативно определеното минимално съдържание и на изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(2) В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.

(3) Преупълномощаването с правата, предоставени по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. (1) и (2) по-горе е нищожно.

(4) Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, ако представляват заедно, на юридическото лице.

(5) Глас, даден в съответствие с условията на пълномощното, ще е действителен, независимо от предшестваща смърт или недееспособност на упълномощителя, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяването на правомощията, по силата на които то е дадено или прехвърлянето на акция, по отношение на която гласът е даден.

при положение, че от Дружеството, на адреса, определен в поканата за свикване на общо събрание, не е получено до времето, обявено за провеждане на събранието, писмено уведомление за тази смърт, недееспособност, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията или прехвърляне на акциите.

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

(7) Ако на общото събрание бъдат представени повече от едно пълномощно, издадени от един и същ акционер, валидно е по-късното издаденото пълномощно.

(8) Ако до започване на общото събрание дружеството не бъде писмено уведомено от акционер за оттегляне на пълномощно, то се счита валидно.

(9) Ако акционерът лично присъства на общото събрание, издаденото от него пълномощно за това общо събрание е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. Относно въпросите от дневния ред, по които акционерът лично гласува, отпада съответното право на пълномощника.

(10) Дружеството изготвя и прилага към материалите по чл.29, алинея 1 по-горе образец на пълномощно за участие в общото събрание и го публикува на своята интернет страница. При поискване, образец на такова пълномощно се изпраща по електронната поща на всеки от акционерите или му се предоставя по друг, удобен за него начин.

КВОРУМ

Чл.32 (1) За провеждане на общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата за акционерите, предоставена от "Централен депозитар" АД и валидна за дата, 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание.

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

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл.33 (1) Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

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

(3) Членовете на съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация по смисъла на чл. 41, ал. 4 по-долу. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВА

Чл.34 (1) Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 31 от този Устав.

(2) Решенията на общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл.27, алинея 1, т.1, 2 и 3 (само за прекратяване) се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции, а за приемане на решения по чл.27, ал.1, т. 3 (за преобразуване), т.4, т.5, и т.13 (в случаите, когато става въпрос за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

ПРОТОКОЛИ

Чл.35 (1) *(доп. прието от ОСА на 19/12/2017г.)* За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ както и информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.

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

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

(4) *(изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.)* Протоколът от заседанието на общото събрание се изпраща от Дружеството на Комисия за финансов надзор в срок 3 (три) работни дни от провеждане на събранието. В същия срок от 3 (три) работни дни дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 (пет) години.

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

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

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

Чл.36 (1) Дружеството се управлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 7 (седем) лица. Съставът на съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години. Първият съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години.

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

(4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

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

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

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 37 (1) За членове на съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избрани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

(2) 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 отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

(3) 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, прокуриснт 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.

(4) Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър, където представят нотариално заверено съгласие и декларация, че не са налице пречки по алинея 2 и 3 по-горе, като независимите членове установяват и това свое качество с декларация.

ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

Чл.38 (1) Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите; Съветът на директорите може да овласти свой член да представлява Дружеството самостоятелно или заедно с друг член на съвета на директорите. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време; в случай, че бъде избран прокуриснт на Дружеството, представителството на Дружеството може да се осъществява и от всеки член на съвета на директорите заедно с прокуриснта. Дружеството може да се представлява и от двама прокуриснти заедно.

(2) Съветът на директорите избира от състава си един или повече изпълнителни членове (като винаги общият брой на изпълнителните членове е по-малък от този на останалите членове на съвета) и им възлага управлението на Дружеството. Овластяването по предходното изречение може да бъде оттеглено от съвета на директорите по всяко време.

(3) Отношенията между Дружеството и изпълнителен член на съвета, както и конкретните правомощия и отговорности на последния се уреждат с договор за възлагане на управлението, сключен в писмена форма, като при сключването му Дружеството се представлява от председателя на съвета на директорите. Условиата за прекратяване на договора с изпълнителен член могат съществено да се различават от условиата за прекратяване на правоотношенията с останалите членове на съвета на директорите.

(4) Имената на лицата по алинея 1 се вписват в Търговския регистър.

ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.39 (1) Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и на представителство на някои от тях.

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

(3) Съветът на директорите на Дружеството:

1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;
2. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката - депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
3. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;
4. избира и освобождава изпълнител(е)н/и директор/и и председател на съвета на директорите.
5. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на глава VII по-долу.
6. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл.8, алинея 1 от този Устав при спазване ограниченията на чл.40 по-долу.
7. 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;
8. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;
9. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
10. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
11. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл.8, алинея 3 - 5 от този Устав при спазване изискванията на закона;
12. (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на провеждане на Учредителното събрание на Дружеството, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови акции. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в Търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на

- Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение. Съветът на директорите следва да заявят за вписване в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор всяка последваща емисия от акции в срок два работни дни от вписването в търговския регистър, както и да поискат допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас в срок два работни дни от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор;
13. взема решения за извършване на всички сделки 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;
 14. избира прокурист на Дружеството;
 15. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател;
 16. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на провеждане на Учредителното събрание на Дружеството, Съветът на директорите може да емитира облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез публично предлагане. При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.
 17. избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подметки за новите акции в случай на увеличение на капитала на Дружеството.
 18. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този устав.

(4) изразът “заинтересовани лица” по смисъла на алинея 3, т.13 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, обхваща: членовете на съвета на директорите на Дружеството, неговият прокурист (в случай, че бъде избран такъв), както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- а) са страна, неин представител или посредник по сделка с Дружеството, или в тяхна полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството; или
- б) притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;

- в) са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по букви „а“ и „б“, по-горе.

ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРАВОМОЩИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

1. дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:
 - а) (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично на Комисия за финансов надзор и на обществеността по реда на чл. 100т от ЗППЦК;
 - б) (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне едан от които е одитиран, и които са разкрити публично на Комисия за финансов надзор и на обществеността по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица;
2. възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б";
3. вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква "а", а когато длъжници на дружеството са заинтересовани лица - над 50 на сто от стойността по т. 1, буква "б";
4. (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на обща стойност десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а когато сделките са извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството и в полза на дъщерно дружество – над стойността по т. 1, буква „а“;
5. Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на други дружества или извършва допълнителни парични вноски в дружества с активи на обща стойност под прага по т. 4, ако общата им стойност в рамките на една календарна година е над стойността по т. 1, буква "а";
6. (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) Дружеството придобива или прехвърля търговско предприятие или придобива или прехвърля съвкупност от права, задължения или фактически отношения, представляващи част от търговско предприятие

7. (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) дружеството прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение на дъщерно дружество активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК..

(2) (доп. прието от ОСА на 19/12/2017г.) Стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество по ал. 1, т. 1 и 7- по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Пазарна цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценител. В стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. Когато предмет на сделки по алинея 1 са ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар, те се оценяват по текуща пазарна цена в случай на придобивни сделки, а в останалите случаи - по пазарна цена, ако тя е по-висока от стойността съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

(3) Сделки, които поотделно са под праговете по алинея 1, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период 3 (три) календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по алинея 1.

(4) Получаването или предоставянето за ползване под каквато и да е форма на дълготрайни активи от страна на Дружеството трябва да бъде извършено при условията и по реда на договор за съвместно предприятие по глава осма, раздел III от ЗППЦК, ако имуществото:

- а) се предоставя на дружество, което притежава пряко или непряко най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството, или контролира Дружеството, или е свързано с него лице; и
- б) служи за осъществяване на дейността на Дружеството съгласно чл.5 от този Устав или на съществена част от нея.

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

(6) Разпоредбата на алинея 1 от този член не се прилага в случаите на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица когато е налице договор за съвместно предприятие;

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

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

(9) (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) При вземане на решение по алинея 1 по-горе заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас. Общото събрание на дружеството взема решение по ал. 1 в случаите на придобиване или разпореждане с активи с мнозинство 3/4 от представения капитал, а в останалите случаи - с обикновено мнозинство.

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

(11) Решението на общото събрание по алинея 1 по-горе следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. Решението може да не посочва конкретна стойност на сделката, при условие че са посочени минимална и максимална стойност, като в този случай изчисляването за целите на ал. 1 се извършва спрямо максималната стойност.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.41 (1) Лице, предложено за член на съвет на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета на директорите, то дължи писмено уведомление в седемдневен срок от настъпване на съответното обстоятелство до председателя на съвета на директорите на Дружеството, който от своя страна запознава акционерите с постъпилите уведомления на първото следващо общо събрание на акционерите.

(2) Членовете на съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството, при условие, че съветът на директорите на Дружеството е издал предварително разрешение за такова участие по единодушно решение на всички свои членове.

(3) Членовете на съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;
2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:
 - а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;
 - б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - съвоеременно и пълно ги разкриват писмено пред съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

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

(5) Членовете на съвета на директорите на Дружеството са длъжни да предоставят изискваната съгласно нормативните актове информация, данни и документи на Комисията за финансов надзор, на други овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.

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

- а) за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- б) за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

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

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

ПРОЦЕДУРА НА ЗАСЕДАНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ПРОТОКОЛ

Чл.42 (1) Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж месечно.

УСТАВ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

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

(3) Всеки член на съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати предизвестия за датата на заседанието по реда на алинея 4 по-долу до членовете на съвета на директорите, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

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

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

(6) Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересуван от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

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

(8) За всяко от заседанията на съвета се води протокол от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от членовете на съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави.

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

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

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

(3) Решенията по чл.39, ал.3, т.1, 3, 7, 12, 13 и 16 по-горе се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

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

Чл.44 (1) Дружеството приема и прилага политика за възнагражденията на лицата, които работят за него. Възнагражденията и тантиемите на членовете на управителните и контролните органи на публично дружество, както и срокът, за който са дължими, задължително се определят от общото събрание.

(2) Текущите месечни възнаграждения на всеки от членове на съвета на директорите (извън обезщетенията, дължими при прекратяване на договор, сключен с член на съвета на директорите, ако такива са уговорени), не могат да надхвърлят 1.00% (един процент) от регистрирания размер на капитала на Дружеството към 31.12 (тридесет и първи декември) на годината, предхождаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението за периода до следващото годишно общо събрание.

(3) Възнагражденията на членовете на съвета на директорите за годината, в която Дружеството е учредено се определят по реда на алинея 1 и на базата на капитала на Дружеството регистриран след първоначалното увеличение на капитала съгласно чл.18 от този Устав.

ОТГОВОРНОСТ

Чл.45 (1) Членовете на съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в левове и в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. Гаранцията се внася по сметка на съответния член на съвета на директорите и се блокира в полза на Дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В 7-дневен срок от внасянето на гаранцията за управлението си лицата по предходното изречение са длъжни да представят в КФН документ, издаден от банката, удостоверяващ, че блокирането на гаранциите е извършено. В случай на невнасяне на гаранцията Дружеството няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер.

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

(3) (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) 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 при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от общото събрание на акционерите, а в случаите на освобождаване от отговорност на член на съвета на директорите за текущата година – при наличие на заверен от регистриран одитор и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

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

а) в полза на внеслия гаранцията член на съвета на директорите след датата на общото събрание на Дружеството, на което са взети решения съответният член, при наличието на предпоставките по предходното изречение, да бъде освободен от отговорност и съответно от длъжност като член на съвета на директорите на Дружеството;

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

УПРАВЛЕНИЕ

Чл.46 (1) Изпълнителният член (изпълнителен директор) или изпълнителните членове - ако има избрани повече от един, се избира и отчита пред Съвета на директорите на Дружеството.

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

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

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Чл.47 (1) Съветът на директорите на Дружеството назначава на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който следва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на съвета на директорите или прокурист на дружеството;

(2) Директорът за връзки с инвеститорите:

1. осъществява ефективна връзка между съвета на директорите на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в акции на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях, както и за поставянето им на мястото, посочено в поканата за общото събрание;
3. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на съвета на директорите на дружеството;

4. (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който са допуснати до търговия деня на дружеството, и Централния депозитар;
5. води регистър за изпратените материали по т.2 и т.4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т.1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация;

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

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

(6) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл.37, алинея 1 и чл.41, алинея 3 – 5 включително.

ГЛАВА VI. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.48 (1) По единодушно решение на всички членове на съвета на директорите Дружеството задължително възлага с писмен договор на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти и извършването на строежи и подобрения в последните.

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

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

(4) Възнагражденията, изплатени на всички обслужващи дружества, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 6% (шест процента) от стойността на активите по баланса на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

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

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

МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Чл.49 (1) Договорът с обслужващото дружество съдържа най-малко:

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

(2) Договорите с всички обслужващи дружества се сключват първоначално за срок от 5 (пет) години.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Чл.50 (1) Обслужващото дружество (или дружества, ако е повече от едно) отговарят за извършването на част или всички от следните дейности, свързани с недвижимите имоти – собственост на Дружеството или в които Дружеството възнамерява да инвестира:

- а) създаване на финансово – икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;
- б) изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- в) изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- г) проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;
- д) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;
- е) въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.
- ж) сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях

възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземаемия, произтичащи от договорите.

- з) управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.
- и) водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;
- к) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

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

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

ГЛАВА VII. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ПЪРВОНАЧАЛНА ОЦЕНКА

Чл.51 (1) Преди придобиване на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.

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

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

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

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

(5) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи, а цените, по които ги продава - значително по-ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата,

които управляват и представляват Дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет.

ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ВЗЕМАНИЯТА

Чл.52 (1) Притежаваните от дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Член 51 се прилага съответно.

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

ГЛАВА VIII. БАНКА ДЕПОЗИТАР ФУНКЦИИ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Чл.53 (1) Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка-депозитар.

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

(3) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството в полза на посочените от последното лица срещу представяне на всички необходими документи от страна на бенефициента на плащането, ако Дружеството е посочило предварително на банката, че представянето на такива документи е условие за извършване на плащането.

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

ДОГОВОР С БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР

Чл.54 (1) Договорът с банката - депозитар трябва да съдържа най-малко:

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

- и) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;
- к) други изискуеми по ЗДСИЦ и ЗППЗК и ЗДКИСДПКИ разпоредби.

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

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Чл.55 (1) Банката депозитар трябва да е получила лиценз от Българската народна банка за извършване на банкова дейност, или да е банка от държава членка, която извършва банкова дейност на територията на Република България чрез клон. Банката депозитар трябва:

- а. да е получила разрешение за извършване на сделки с финансови инструменти;
- б. да е получила разрешение за извършване на дейност като депозитарна или попечителска институция съгласно чл. 2, ал. 2, т. 4 от Закона за кредитните институции;
- в. лицензът, дейността, сделките или операциите ѝ да не са ограничени до степен, която ще затрудни или ще направи невъзможно изпълнението на предвидените в този устав или в договора за депозитарни услуги задължения;
- г. (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) през последните 12 месеца да не са ѝ прилагани мерки по чл. 103, ал. 2, т. 16, 23, 24 или 25 от Закона за кредитните институции или да не е санкционирана за нарушение на изискванията на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране;
- д. притежава кадрова и информационна обезпеченост за ефективно изпълнение на депозитарните си функции и задължения съгласно изискванията на този устав и на българското законодателство.

(2) Банката депозитар не може да бъде едно и също лице или свързано лице с обслужващото дружество, с членовете на съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, с инвестиционните посредници, които поемат и/или обслужват емисиите от увеличението на капитала на Дружеството, както и с лица, които контролират Дружеството.

(3) Банката депозитар не може да бъде кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

(4) Банката депозитар отчита отделно паричните средства и други активи на Дружеството и отделя непаричните активи на Дружеството от собствените си активи. Банката депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредитори с паричните средства, които дължи на Дружеството.

(5) Банката депозитар е длъжна:

- 1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат преведени в рамките на нормативно определените срокове,

- освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;
2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с този Устав;
 3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако техните нареждания противоречат на закона, на този Устав или на договора за депозитарни услуги;
 4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции съгласно условията на сключения договор за депозитарни услуги.

(6) Банката депозитар съдейства на Дружеството при поемане и изпълнение на задълженията и упражняване на правата, свързани с поверените активи, съгласно сключения договор.

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

(8) За банката депозитар се прилагат съответно и изискванията на чл. 28 и глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(9) Замяна на банката депозитар се допуска след одобрение на Комисията за финансов надзор.

ГЛАВА ІХ

ФОНДОВЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

ФОНД “РЕЗЕРВЕН”

Чл.56 (1) Дружеството образува фонд “Резервен”.

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

(3) Средства от фонд “Резервен” могат да бъдат използвани за покриване на загуби от дейността на Дружеството.

ДРУГИ ФОНДОВЕ

Чл.57 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 62 по-долу. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

ГЛАВА Х.

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА

Чл.58 (1) До края на месец февруари ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и отчет за управлението и ги представя на изборния/те от Общото събрание регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.

(2) (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) Когато общото събрание не е избрало регистриран(и) одитор(и) до изтичане на календарната година, за която следва да бъде заверен годишен финансов отчет, по молба на съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

(3) След постъпване на доклада на регистрирания одитор, съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение относно приемането на годишния финансов отчет и доклада на регистрирания одитор и предоставянето им на общото събрание за одобрение, изготвя предложение за разпределение на печалбата до общото събрание и приема решение за свикване на годишно общо събрание на акционерите, като възлага на определен член на съвета на директорите извършването на всички необходими действия за свикването и провеждането на събранието. Регистрираният одитор или негов представител присъства на заседанието на съвета на директорите по предходното изречение.

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

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Чл.59 (1) В отчета за управлението на съвета на директорите се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството през изминалата година и се разяснява годишния финансов отчет. Отчетът за управлението задължително съдържа следната информация:

- а) достоверно изложение за развитието на дейността и за състоянието на Дружеството;
- б) важните събития, настъпили след годишното счетоводно приключване;
- в) предвижданото развитие на Дружеството;
- г) движението на акциите в съответствие с изискванията на действащото законодателство;
- д) възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите и тяхното съобразяване с изискванията на чл.44 от този Устав;
- е) размера на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в този Устав по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на обслужващите дружества;
- ж) придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годинага акции и облигации на Дружеството;
- з) правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството;

- и) участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперация като прокуристи, управители или членове на съвети.
- к) обобщена информацията относно инвестициите в недвижими имоти през годината и анализ на реализираните и очаквани приходи от направените инвестиции.
- л) друга информация по преценка на Дружеството.

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

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

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.60 (1) (изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) Дружеството в качеството си на АДСИЦ, емитент на ценни книжа и публично дружество е длъжно да разкрива публично регулираната информация чрез предоставянето ѝ на Комисия за финансов надзор и на обществеността, вкл. като предоставя изискуемите годишни и шестмесечни финансови отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането им, както и да уведомява по реда на чл. 100г от ЗППЦК за своето финансово състояние в срок от 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие. Дружеството е длъжно да разкрива по реда на чл. 100г от ЗППЦК и всяка друга регулирана информация, регламентирана в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

(2)(изм. прието от ОСА на 19/12/2017г.) До сключването на договор с информационна агенция или друга медия по чл. 43а, ал. 2 от Наредба № 2, Дружеството може да публикува съобщение за представянето на годишните, шестмесечни и тримесечните отчети и местонахождението, начина и времето за запознаване с тях в 1 (един) централен ежедневник.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Чл.62 (1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет процента) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на общото събрание и в съответствие с този Устав и законите и със съдействието на Централен депозитар.

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

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

(4) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

(5) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми ресорния заместник-председател, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

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

ГЛАВА XI

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

ПРЕОБРАЗУВАНЕ

Чл.63 (1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

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

(3) 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.

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл.64 (1) Дружеството се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или по решение на общото събрание:

1. само на основание, предвидено в този Устав или в проспекта за издаване на ценни книжа;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.
4. в други, предвидени в закона случаи.

(2) За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор.

(3) Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

(4) Дружеството е длъжно в 7-дневен срок от решението на общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността, както и при изтичане на срока, за който е учредено или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да поиска от Комисията за финансов надзор отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

(5) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава XVII от ТЗ, като се отчитат всички приложими разпоредби на ЗППЦК и ЗДСИЦ.

Глава XII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

ПРИЛОЖИМО ПРАВО

Чл.65 За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦ разпоредби), както и всички други относими закони и съответните подзаконови нормативни актове.

НЕИЗДАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ

Чл.66 В случай, че Комисията за финансов надзор не издаде лиценз на Дружеството за осъществяване на дейност по ЗДСИЦ, общото събрание на Дружеството приема нужните изменения в неговите устройствени актове и, освен ако общото събрание не реши нещо различно, Дружеството продължава да съществува и да упражнява дейност като обикновено акционерно дружество по ТЗ.

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

§2. (изм. от ОСА на 29.06.2018) Този Устав е приет на Учредителното събрание на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, проведено на 15.08.2017г. в гр. София, България и изменен и допълнен на Общо събрание на акционерите, проведено на 19.12.2017г., и изменен и допълнен на Общо събрание на акционерите, проведено на 29.06.2018 г. влизат в сила след съответното одобрение от страна на Комисия за финансов надзор.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев



A