

**УСТАВ**  
**на**  
**“АГРО ФИНАНС” АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

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

**(2)** “Агро Финанс” АДСИЦ се учредява на учредително събрание, без провеждане на подписка, по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

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

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

**Фирма**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е “Агро Финанс” АДСИЦ.

**(2)** Фирмата на дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Agro Finance” REIT.

**Седалище и адрес на управление**

**Чл. 3. (1)** Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район „Красно село”, п.к. 1618.

**(2)** Адресът на управление на Дружеството е: бул. „Цар Борис III” № 159, ет. 8.

**Предмет на дейност**

**Чл. 4.** Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел

 1

предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

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

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

**(2)** Дружеството може да придобива вещни права върху: поземлени имоти (земя), находящи се на територията на Република България и определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

1. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи;
2. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи
3. поземлени територии в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;

**(3)** Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

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

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

**Инвестиционни цели**

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

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

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



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

## Срок

**Чл. 9. (1)** Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

## Общи ограничения на дейността

**Чл. 10. (1)** Дружеството не може:

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

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

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, и/или в банкови депозити – без ограничения;
2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на дружеството.

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

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

## Глава втора

## КАПИТАЛ

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

**Чл. 11. (1)** Капиталът на Дружеството е 32 219 708 (тридесет и два милиона, двеста и деветнадесет хиляди, седемстотин и осем) лева, разпределен на 32 219 708

броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

### **Вноски**

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

(2) Вноските в капитала са само парични.

### **Видове акции**

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

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

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

### **Права по обикновените акции**

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

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

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

### **Привилегирвани акции**

**Чл. 15. (1)** Дружеството може да издава привилегирвани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент, гарантиран или допълнителен ликвидационен дял, или привилегия за обратно изкупуване. Привилегирваните акции могат да бъдат без право на глас.

(2) Дружеството не може да издава привилегирвани акции, даващи право на повече от един глас.

(3) Правата, които дава емисия привилегирвани акции на дружеството, включително размера на гарантирания и допълнителния дивидент или ликвидационен



дял, както и условията и реда за упражняване на привилегированите права, се определят с решението за увеличаване на капитала чрез издаване на привилегировани акции, в съответствие със закона и този устав.

(4) 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) За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите по акциите по ал. 1 е необходимо съгласието на привилегированите акционери от същия клас, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{3}{4}$  от представените акции. Ако привилегированите акции са без право на глас, с отпадане на привилегията акциите придобиват право на глас. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 33 - 39 от този устав.

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

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

**Чл. 17.** Правото на гарантиран или допълнителен ликвидационен дял е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

**Чл. 18. (1)** За обратното изкупуване на акции с привилегия за обратно изкупуване съветът на директорите на Дружеството изготвя предложение за обратно изкупуване. Предложението се представя в търговския регистър, за което се обнародва съобщение в "Държавен вестник". Дружеството е длъжно да изкупи съразмерно привилегированите акции на приелите предложението акционери.

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

### Неделимост

**Чл. 19. (1)** Акциите са неделими.

(2) Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията,

пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

### **Книга за акционерите**

**Чл. 20.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от “Централен депозитар” АД.

### **Прехвърляне на акции**

**Чл. 21.** Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Този устав и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърлянето на акциите.

## **Глава трета**

### **УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

#### **Начин на увеличаване**

**Чл. 22. (1)** Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;
2. издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

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

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

1. чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
2. с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ;
3. под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 24 от устава.

**Чл. 23. (1)** Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от устава.

**(2)** Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции, или без проспект - по реда и при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4, във вр. 112а от ЗППЦК.

#### **Предимства на акционерите**

**Чл. 24. (1)** При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 25 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на



дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

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

(3) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 44 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК.

(4) При увеличаване на капитала на дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 25 от устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

#### Глава четвърта

### ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 25. (1)** Капиталът на дружеството се увеличава първоначално от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 (един) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 (един) лев всяка.

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

**Чл. 26. (1)** Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект.

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

**Чл. 27. (1)** Срещу всяка нова акция от първоначалното увеличаване на капитала се издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

(2) При първоначалното увеличаване акционерите нямат предимства за придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ не се прилагат.

#### Глава пета

### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА



**Чл. 28. (1)** Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и този устав.

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

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

## **Глава шеста**

### **ОБЛИГАЦИИ**

**Чл. 29. (1)** Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание § 2 от ПЗР на ЗДСИЦ, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

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

**(3)** Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции (конвертируеми облигации) при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 24 от устава.

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

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

**(6)** Дружеството не може:

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

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





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

## **Глава седма**

### **ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **Органи на дружеството**

**Чл. 30.** Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

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

##### **Състав на Общото събрание на акционерите**

**Чл. 31. (1)** Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено, нотариално заверено пълномощно, или с пълномощно, подписано с универсален електронен подпис и изпратено на дружеството най-малко два дни преди деня на общото събрание. Пълномощното по предходното изречение трябва да отговаря на изискванията на чл. 116 от ЗППЦК.

(2) Член на съвета на директорите може да представлява акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

(3) Членовете на Съвета на директорите, както и акционерите с привилегирани акции без право на глас, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери по ал. 1.

##### **Компетентност на Общото събрание**

**Чл. 32. (1)** Общото събрание:

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



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

(3) Измененията и допълненията в устава на Дружеството, както и преобразуването и прекратяването на Дружеството, и изборът на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

### **Провеждане на Общото събрание**

**Чл. 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 и секретар на всяко свое заседание.

### **Свикване на Общото събрание**

**Чл. 34. (1)** Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) До вписването в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала по глава четвърта от този устав, Общото събрание се свиква само с писмена поименна покана, изпратена до всеки акционер не по-късно от 30 дни преди датата на събранието.

(3) След вписването в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала по глава четвърта от този устав и след като Дружеството придобие статута на публично дружество, свикването на Общото събрание 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 заедно с материалите за Общото събрание се изпраща в КФН и се оповестява пред обществеността по предвидения от закона ред, като за времето от обявяването ѝ в търговския регистър до приключването на общото събрание се публикува и на интернет страницата на Дружеството.

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

(5) Акционери, притежаващи заедно и поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред, като не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред.

(6) В случая по ал. 5 акционерите представят на КФН и на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали. Дружеството актуализира поканата и я публикува заедно с писмените материали при предвидените в закона условия и ред незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(7) Дневният ред на заседанието на Общото събрание, провеждано при условията на спадащ кворум, не може да се допълва по реда на ал. 5 и 6.

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

### Право на сведения

**Чл. 35. (1)** Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването или изпращането (съгласно чл. 34, ал. 2) на поканата за свикване на Общо събрание.

(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 лицата, 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 относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

### Списък на присъстващите.

**Чл. 36. (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 на пълномощници на акционерите е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното за участие в Общото събрание е изрично, издадено е за конкретното общо събрание и е нотариално заверено, а след като Дружеството бъде вписано като публично във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа - ако по отношение на пълномощното са спазени и другите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

### Кворум

**Чл. 37. (1)** Решенията по чл. 32, ал. 1, т. 1 - 4 от устава се вземат само ако на общото събрание е представен поне половината от капитала.

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

### Гласуване и мнозинства

**Чл. 38. (1)** Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 36 от този устав.



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

(3) За приемането на решения по чл. 32, ал. 1, т. 1 - 4 се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

### **Протоколи**

**Чл. 39. (1)** За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ.

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

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

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

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

## ***Раздел II. Съвет на директорите***

### **Мандат**

**Чл. 40. (1)** Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.

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

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

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

### **Състав на Съвета на директорите**

**Чл. 41. (1)** Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

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

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

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат 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 обслужващо дружество.

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

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

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на дружеството.

### **Управление и представителство**

**Чл. 42. (1)** Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

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

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

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

(5) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

### **Правомощия на Съвета на директорите**

**Чл. 43. (1)** Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото

законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

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

1. покупката и продажбата на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката – депозитар;
3. контролиране на изпълнението на сключените договори по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти в предвидените в закона случаи;
7. инвестиране на свободните средства на дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в законодателството и този Устав;
8. сключване на договори за банкови кредити, съгласно чл. 10, ал. 1, т. 5, буква “б” и “в” от Устава;
9. назначаване на трудов договор и освобождаване на директор за връзка с инвеститорите;
10. приемане на правила за своята дейност;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

**Чл. 44. (1)** Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 100 000 000 (сто милиона) лева, вкл., чрез издаване на нови акции в срок до 5 (пет) години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, приета с решение на общото събрание на акционерите на 09.06.2011 г.

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

**Чл. 45.** Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 (сто милиона) лева, вкл., независимо от броя на емисиите, в срок до 5 (пет) години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, приета с решение на общото събрание на акционерите на 09.06.2011 г. Условията на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

## Кворум и мнозинства

**Чл. 46. (1)** Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват най-малко 2/3 (две трети) от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

**(2)** Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 (две трети) от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 47, ал. 1, т. 3 от устава.

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

## Дължима грижа. Недопускане на конфликт на интереси.

**Чл. 47. (1)** Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

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

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

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

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

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

## Ред за работа на Съвета на директорите

**Чл. 48. (1)** Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

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

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



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

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

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

### **Протоколи**

**Чл. 49. (1)** За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

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

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

### **Отговорност**

**Чл. 50. (1)** Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 – 6 ЗППЦК.

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

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

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

**Чл. 51. (1)** Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Възнаграждението се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.



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

(3) Конкретният размер на възнагражденията по ал. 1 и 2 се определя от Общото събрание при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

## Глава осма

### ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

#### Дейност на обслужващото дружество

**Чл. 52. (1)** Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества (обслужващи дружества) осъществяването на тази дейност.

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

#### Изисквания към обслужващите дружества

**Чл. 53.** Обслужващите дружества следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата организация, финансови и материално-технически ресурси, програмно осигуряване, както и достатъчен персонал с квалификация и опит, необходими за изпълнение на възложените съгласно чл. 52 дейности.

#### Права и задължения на обслужващите дружества

**Чл. 54. (1)** Обслужващите дружества са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да извършват строежи и подобрения и други възложени им с договора действия, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, устава на Дружеството и конкретния договор.

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

1. да осъществяват контрол за състоянието на недвижимите имоти;
2. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба;

3. да събират от наемателите на имотите наемната цена и при неточно изпълнение на задълженията на наемателите да предприемат необходимите действия за защита интересите на Дружеството;

4. да водят необходимата отчетност във връзка с възложените им дейности;

5. да представят периодично и при поискване от Дружеството информация за изпълнението на възложените им дейности.

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

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

**Чл. 55.** Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа, и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя с решение на Съвета на директорите при спазване разпоредбата на чл. 60 от устава.

### **Замяна на обслужващото дружество**

**Чл. 56.** Замяна на обслужващото дружество се извършва по решение на Съвета на директорите на дружеството и след одобрение от КФН.

## **Глава девета**

### **БАНКА-ДЕПОЗИТАР**

#### **Функции на банката-депозитар**

**Чл. 57. (1)** Банката-депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството.

(2) Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подсметката на банката-депозитар, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в банката-депозитар.

(3) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на изискванията, предвидени в закона, устава и проспекта на Дружеството.

(4) Отношенията между Дружеството и банката-депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги, сключен от Съвета на директорите на Дружеството. Банката-депозитар изпълнява задълженията си по договора в най-добрия интерес на Дружеството.

#### **Изисквания към банката-депозитар**

**Чл. 58.** Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията по чл. 173 ЗППЦК

#### **Замяна на банката-депозитар**

**Чл. 59. (1)** Замяна на банката-депозитар се извършва по решение на Съвета на директорите и след одобрение от КФН.



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

#### Глава десета

### МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 60. (1)** Размерът на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството в рамките на една календарна година, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

(2) В случай че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите по управление на Дружеството за годината на продажбата могат да надхвърлят размера, определен в ал. 1, но с не повече от 15 (петнадесет) на сто от получената от Дружеството продажна цена.

#### Глава единадесета

### ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

#### Документи по годишното приключване

**Чл. 61. (1)** До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и го представя на изборния/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) Когато Общото събрание не е избрало регистриран одитор до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер одитор се назначава от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

#### Отчет за дейността

**Чл. 62. (1)** След постъпването на доклада на одиторите, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

(2) В доклада се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството, и се разяснява годишният финансов отчет.



## Периодично и текущо разкриване на информация

**Чл. 63. (1)** Провереният от регистриран одитор и приет от общото събрание годишен финансов отчет на дружеството се представя за обявяване в търговския регистър. Отчетът се публикува и предоставя на оправомощените органи и организации, съгласно изискванията на закона.

**(2)** Дружеството представя на КФН и предоставя на обществеността годишен отчет и тримесечни отчети, както и друга регулирана информация, със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

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

## Глава дванадесета

### РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

**Чл. 64. (1)** Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко 90 на сто от печалбата си за финансовата година, при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на разпоредбата на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, която не се прилага.

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

**(3)** При начисляването на дивиденти дружеството удържа данък съгласно изискванията на действащото данъчно законодателство.

## Глава тринадесета

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 65. (1)** Преобразуването на дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН и то само с дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

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

**Чл. 66. (1)** Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока, за който е било образувано, и при условие, че Общото събрание на акционерите на Дружеството преди това не е взело решение за продължаването му;

2. по решение на Общото събрание на акционерите само на основания, предвидени в устава и в проспекта за издаване на ценни книжа;

3. при обявяването му в несъстоятелност;

4. с решение на съда в предвидените от закона случаи;

5. в другите, предвидени от закона случаи.

**(2)** Прекратяването на Дружеството се извършва с разрешение на КФН.

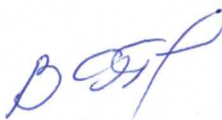
  
20

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

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

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

§ 3. Този устав е приет на учредителното събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ, проведено на 30.01.2006 г. в гр. София, и е изменен с решение на общото събрание на акционерите от 13.07.2007 г., 30.06.2008 г., 30.06. 2010 г., 02.11.2010 г., 09.06.2011 г. и 20.05.2013 г.



.....  
(Васил Петков –  
Изпълнителен директор)