

## УСТАВ

на

Арко Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ

## ARTICLES OF ASSOCIATION

of

Arco Real Estate Fund REIT

Глава първа

Chapter One

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

GENERAL

Статут

Status

Чл. 1. (1) "Арко Фонд за Недвижими Имоти" 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).

Art. 1. (1) Arco Real Estate Fund REIT (hereinafter referred to as the Company) is a special purpose company limited by shares operating as a real estate investment trust under the terms and conditions of the Special Purpose Investment Company Act (SPICA) and investing in real estate the funds raised through the issue of securities (real estate securitization).

(2) Дружеството се учредява на учредително събрание, без провеждане на подписка, по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

(2) The Company is established at the founding meeting, without a petition, in accordance with Art. 163 of the Code of Commerce (CC).

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

(3) the Company will become a public company and it will apply the provisions of Chapter VIII of the Public Offering of Securities Act (POSA) for the entry of the initial capital increase in the Commercial Register.

Фирма

Company Name

Чл. 2. (1) Фирмата на Дружеството е "Арко Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ.

Art. 2. (1) The name of the Company is Arco Real Estate Fund ADSIC.

(2) Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: Arco Real Estate

(2) The name of the Company shall be written in Latin as follows: Arco Real Estate

Fund REIT.

Fund REIT.

Седалище и адрес на управление

Registered Seat and Address

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

Art. 3. (1) The headquarters of the Company are the Republic of Bulgaria, Sofia, Oborishte Borough.

(2) Адресът на управление на Дружеството е: ул. Черковна № 38, вх. А, партер.

(2) The registered address of the Company is 38 Cherkovna Str., Entrance. A, Ground Floor.

Предмет на дейност

Scope of Business

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

Art. 4. The business objects of the Company is to invest in real estate the funds raised through the issue of securities (real estate securitization) by purchasing the title and other property rights over real estate, performing construction works and improvements on the real property in order to have the real property managed, rented, leased and/or sold.

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

Type of Assets Subject to Securitization. Requirements and Restrictions on the Assets Subject to Securitization

Чл. 5. Дружеството секюритизира недвижими имоти.

Art. 5. The Company securitizes real estate.

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

Article 6. (1) The Company acquires title and other (limited) property rights over real property located in the Republic of Bulgaria.

(2) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за

(2) The Company may acquire property rights on all types of real estate in the Republic of Bulgaria, including plots of land for construction development, land with

строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

(3) Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по ал. 2.

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 запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

(3) Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти и използване на различни инвестиционни стратегии, като целта е намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

#### Срок

Чл. 9. Дружеството не се ограничава със срок.

#### Общи ограничения на дейността

potential for construction development, residential, commercial and industrial building, and parts thereof, that are completed or under development, as well as agricultural land and limited real rights on these types of property.

(3) The Company may acquire for securitization all and any types of new assets defined in par. 2 above.

Art. 7. The Company may not acquire real estates which are the subject of a legal disputes.

#### Investment Objectives

Art. 8. (1) The primary investment objective of the Company is to preserve and increase the value of the investment of its shareholders and provide return on investment on an ongoing basis in the form of dividends by spreading the risk diversifying the real estate portfolio.

(2) The Company invests in real estate generating revenues in the form of rents and other ongoing payment, and in the purchase, construction and/or renovation of real property for the purpose of subsequent sale or operation.

(3) The diversification of the real estate portfolio is achieved by investing in different types of real estate and using different investment strategies with the aim of reducing the non-systematic risks of the investment portfolio.

#### Duration

Art. 9. The Company is not limited in time.

#### General Business Restrictions

Чл. 10. (1) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
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 обезпечават 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 по чл. 5 и чл. 6;
  - 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.

Art. 10. (1) The Company may not:

1. be converted and transformed into another type of company;
2. change its business objects;
3. perform other types of business transactions, unless they are directly related to its business objects;
4. grant loans or secure obligations of third parties;
5. receive loans except:

a) as an issuer of debt securities listed for trading on a regulated market;

b) bank loans for the purpose of acquiring and commissioning of assets for securitization as defined in Art. 5 and Art. 6;

c) bank loans of up to 20 % (percent) of the book value of the interest bearing assets of the Company, if the terms of the loans do not exceed 12 months.

(2) The Company may invest its available funds only in:

1. securities issued or backed by the Bulgarian government and/or in bank deposits - without limitations;

2. mortgage bonds issued under the terms and conditions of the Mortgage Bonds Act - up to 10 % (percent) of the assets of the Company.

(3) The Company may invest up to 10 % (percent) of its capital in a service company.

(4) Except as specified in paragraphs 2 and 3 above, the Company may not invest in securities traded on a regulated market or acquire interest in other companies.

## Глава втора

## Chapter Two

## КАПИТАЛ

## CAPITAL

Размер на капитала. Брой и вид акции

Amount, Type and Number of Shares

Чл. 11. (1) (Изм. 24.02.2016) Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдест хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Art. 11. (1) (Amend. 24.02.2016) The Company's capital of BGN 650,000 (six hundred and fifty thousand Bulgarian Levs) is divided into 650,000 (six hundred and fifty thousand) ordinary book-entry voting shares with a nominal value of BGN 1 (one Bulgarian Lev) each.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

(2) The Company's capital is fully paid.

## Вноски

## Contributions

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

Art. 12. (1) Shares of the Company can be acquired upon its formation, as well as upon increase of its capital, only against payment of the shares' full issue price. The shareholders may not make partial contributions.

(2) Вноските в капитала са само парични.

(2) Contributions to capital may be paid only in cash.

## Видове акции

## Types of Shares

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

Art. 13. (1) The Company shall issue only paperless (book-entry) shares, registered in the records of the Central Depository AD.

(2) Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от устава. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

(2) The Company may issue two classes of shares: ordinary shares and preferred shares with the respective rights defined in Art. 15 of these Articles of Association. Restricting the rights of individual shareholders of one class of shares is not permitted.

## Обикновени акции

Чл. 14. (1) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, 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 Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

(3) Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПШЦК), Търговския закон (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 Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

## Привилегировани акции

Чл. 15. (1) Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване.

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

(3) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без

## Ordinary Shares

Art. 14. (1) Each ordinary share grants the rights to vote at the General Meeting of Shareholders, to receive a dividend and a liquidation share proportional to its nominal value.

(2) The right to vote at the General Meeting of Shareholders may be exercised only by the persons registered with the Central Depository as shareholders at least 14 days before the date of the General Meeting.

(3) The Company may distribute dividends by resolution the General Meeting of Shareholders in accordance the terms and conditions laid down in the Special Purpose Investment Company Act (SPICA), the Public Offering of Securities Act (POSA), the Code of Commerce (CC) and Chapter 12 of these Articles. The Company may not distribute advance dividends. The shareholders, who have registered with the Central Depository as shareholders at least 14 days before the date of the General Meeting, which approves the annual financial statement and takes the decision for profit distribution, are entitled to receive dividend.

## Preferred Shares

Art. 15. (1) The Company may issue preferred shares with guaranteed dividend and redemption privileges.

(2) Preferred shares grant the right to guaranteed dividend and/or redemption privilege Preferred shares may or may not grant voting rights at the General Meeting of Shareholders.

(3) Preferred shares are included in the nominal value of the share capital. Preferred shares without voting rights cannot comprise

право на глас не могат да бъдат повече от  $\frac{1}{2}$  от общия брой акции на Дружеството.

Чл. 16. (1) Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване.

(2) Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от устава.

Чл. 17.(1) За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

(2) Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{1}{4}$  от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от този устав.

#### Неделимост

Чл. 18. (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.

more than  $\frac{1}{2}$  (half) of the total number of shares in the Company.

Art. 16. (1) The Company shall redeem preferred shares in accordance with the applicable provisions of the law and the terms and conditions set in the decision to issue the preferred shares.

(2) The Company shall transfer back the redeemed shares within 3 (three) years from the date of acquisition. If such shares are not transferred within the deadline defined in the preceding sentence, they shall be canceled and their value shall be deducted from share capital of the Company pursuant to Art. 27 paragraph 1 of the Articles.

Art.17. (1) The decision to cancel or limit the privileges of the preferred shares defined in Art. 15 require the consent of the preferred shareholders, which must convene at a separate meeting. If the shares are issued without voting rights, they shall be granted voting rights, if their privileges are cancelled.

(2) The meeting of preferred shareholders, as defined in paragraph 1 above, shall be deemed duly convened paragraph if at least 50% (percent) of the preferred shares are present at the meeting. The decision shall be taken by  $\frac{1}{4}$  majority of the shares represented at the meeting. The meeting of preferred shareholders must be convened and held in accordance with the provisions of Art. 32-35, 37 and 38 of these Articles.

#### Indivisibility

Art. 18. (1) The shares are indivisible.

(2) If a share belongs to several persons, they shall exercise their rights jointly by appointing a proxy. In order to exercise the share rights, the proxy must be authorized by an explicit written notarized power of attorney.

## Книга за акционерите

## Book of Shareholders

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

Art. 19. The book of shareholders shall be kept by the Central Depository AD.

## Прехвърляне на акции

## Transfer of Shares

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

Art. 20. The Company's shares are freely transferable subject to the requirements of effective legislation applicable to transactions with paperless (book-entry) securities. These Articles and the other corporate deeds of the Company may not place restriction or additional terms and conditions for the transfer of the Company's shares.

## Глава трета

## Chapter Three

## УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

## CAPITAL INCREASE

## Начин на увеличаване

## Methods of Capital Increase

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

Art. 21. (1) The Company's capital shall be increased by:

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;

1. issue of new shares against cash contributions;

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

2. issue of new shares through the conversion of bonds issued as convertible bonds.

(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.

(2) The Company's capital may not be increased by increasing the nominal value of the issued shares or through conversion into shares of bonds that are not issued as convertible bonds.



(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; както и
3. под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от устава.

Чл. 22. (1) Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите.

(2) В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър, Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. 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; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник; други необходими условия.

(3) 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 предвидени в ЗППЦК.

#### Предимства на акционерите

Чл. 23. (1) При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част

(3) The Company's capital may not be increased by:

1. capitalization of profits under Art. 197 of the Code of Commerce;
2. non-cash contributions under Art. 193 of the Code of Commerce; and
3. under the condition the shares to be purchased by certain persons under Art. 195 of the Code of Commerce in breach of pre-emptive right of the shareholders pursuant to Art. 22 of these Articles.

Art. 22. (1) The capital can be increased by a resolution the General Meeting or the Board of Directors.

(2) Within 5 /five/ years after the registration of the Company in the Commercial Register, the Board of Directors may decide to increase the share capital to of the Company to BGN 100 million by issuing new ordinary or preferred shares. In the decision to increase capital, the Board of Directors shall determine the amount and purpose of each capital increase; the number, the type, the rights and the preferences applicable to the new shares; the terms and conditions of transfer of rights; the terms and conditions for subscription to the new shares; the issue price, and the terms and conditions for the payment; the investment intermediary / underwriter; and all other required details, terms and conditions.

(3) The increases in the capital of the Company shall be performed in accordance with Chapter Six of POSA i.e. the prospectus for the public offering of shares has to be approved by the Financial Supervision Commission (FSC) or it must be performed without a prospectus under the terms and conditions of POSA.

#### Pre-emption

Art. 23. (1) In the event of capital increase, except in the case defined in Art. 24 of these Articles of Association, each shareholder is

от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимаш решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 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 – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, 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. 24 от устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

#### Глава четвърта

#### ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 24. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава първоначално от 500 000 лева на 650 000 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 с размера на записаните и платени нови акции и когато са записани и

entitled to acquire portion of the new issue proportional to its share of the capital before the increase. This right cannot be revoked or limited by the corporate governing body authorizing the capital increase, pursuant to Art. 194, Par. 4 of the Code of Commerce.

(2) The preemptive right defined in Par. 1 goes first to the shareholders of the same class of shares as the shares in the new issue for the capital increase. Other shareholders exercise their pre-emptive right after the shareholders defined in the previous sentence.

(3) All persons, who have acquired shares no later than 14 days before the date of the decision or the General Meeting to increase the capital are entitled to subscribe to the new issue or no later than 7 days after the date of publication of the notice for the public offering under Art. 92a. Par. 1 of POSA, if the decision to increase the capital is adopted by the Board of Directors.

(4) The increase in the capital of the Company grants rights within the meaning of §1, item 3 of the Supplementary Provisions of POSA. Except in the case defined in Art. 24 of these Articles, each existing share shall receive one right. The ratio between issued rights and one newly issued share shall be determined in the resolution for the capital increase.

#### Chapter Four

#### MANDATORY INITIAL CAPITAL INCREASE

Art. 24. (1) Initially the Company shall increase its capital from BGN 500,000 to BGN 650,000 through issue of new 150,000 ordinary voting book-entry shares, with a nominal value of BGN 1 (one Lev) and an issue price of BGN 1 (one Lev) each.

(2) The initial capital increase is effected by the amount of the subscribed and paid new shares even when the subscribed and paid

платени по-малко от определените в ал. 1 акции.

Чл. 25. (1) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва при издаване на лиценз на Дружеството от Комисията за финансов надзор и въз основа на потвърден от нея проспект.

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

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

#### Глава пета

### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

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

(2) Капиталът не може да се намалява:

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

#### Глава шеста

### ОБЛИГАЦИИ

Чл. 28. (1) Дружеството може да издава

shares are less than those specified in Par. 1 above.

Art. 25. (1) The mandatory initial capital increase shall be performed upon the Company receiving the necessary authorization by the Financial Supervision Commission on the basis of the approved prospectus.

(2) The prospectus shall submitted for approval by the FSC together with an application for authorization within six (6) months from the entry of the Company in the Commercial Register.

Art. 26. One (1) right within the meaning of §1, item 3 of the Supplementary Provisions of POSA shall be granted for each new share of the initial capital increase. The existing shareholders will not have preemptive rights to acquire shares from the initial capital increase. The provisions of Art. 112, ar. 1 of POSA and Art. 194 of the Code of Commerce shall not apply.

#### Chapter Five

### CAPITAL REDUCTION

Art. 27. (1) The Company's capital may be decreased by cancelling redeemed shares in accordance with the applicable provision of the effective legislation and these Articles.

(2) The capital may not be reduced:

1. through involuntary cancellation of shares;
2. through the redemption of ordinary shares pursuant to Art. 111, Par. 5 of POSA.

#### Chapter Six

### BONDS

Art. 28. (1) The Company may issue bonds

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

(2) Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност.

(3) Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превърщани в акции /конвертируеми облигации/ при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 23 от устава.

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите. В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева, независимо от броя на емисиите. Условията на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване разпоредбите на действащото законодателство.

(5) Въз основа на решението по ал. 4, дружеството изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ 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 сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението или проспекта по предходното изречение.

(6) Дружеството не може:

under the terms and conditions of Section VII, Chapter 14 of the Code of Commerce or through a public offering pursuant to Chapter Six of POSA. By virtue of §2 of TCP of SPICA, the Company may issue bonds, incl. through public offerings, from the moment of its entry in the Commercial Register.

(2) The Company may issue only book-entry bonds, the transfer of which is not subject to any conditions or restrictions. Bond loans may be concluded and bonds may be issued only after full payment of their issue price.

(3) The Company may issue bonds that can be converted into shares /convertible bonds/ in accordance with the provisions concerning the preemptive rights of the shareholders defined in Art. 23 of these Articles.

(4) Bonds issues must be approved by the General Meeting of Shareholders or the Board of Directors. Within 5 /five/ years after the registration of the Company in the Commercial Register, the Board of Directors may adopt resolutions to issue bonds; however, the total value of the bond issues may not exceed BGN 100 million regardless of the number of issues. The terms and conditions of the bond issues shall be determined in a decision of the Board of Directors in compliance with affective legislation.

(5) On the basis of the decision described in paragraph 4 above the company shall prepare a proposal for the subscription of bonds in accordance with Art. 205, Par. 2 of the Code of Commerce or a prospectus for the public offering of bonds under Chapter Six of POSA. The size, number, type, value and terms and conditions for subscription to the bond issue; number, type, yield, maturity, repayment options as well as the terms and conditions of the bond loan, etc. shall be determined in the proposal or the prospectus.

(6) The Company may not:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;

2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане;

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) Дружеството може да издава конвертируеми облигации, при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите, както и облигации в евро или друга конвертируема валута, при спазване на изискванията на закона.

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

## Глава седма

### ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

#### Органи на Дружеството

Чл. 29. Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

1. change the terms, conditions and parameters of the subscribed bonds issued;

2. issue new bonds with a privileged mode of repayment;

3. issue new convertible bonds without the consent of the holders of convertible bonds from previous emissions;

4. opt to repay bonds that are not issued as convertible bonds, by converting them into shares.

(7) All and any decision adopted in violation of the restrictions under paragraph. 6 above shall be void.

(8) The Company may issue convertible bonds in accordance with the rules concerning the preemptive rights of the shareholders and bonds nominated in EUR or any other convertible currency in accordance with the provisions of the law.

(9) The transfer of the bonds issued by the Company shall be governed by the provisions of the existing legislation applicable to transactions in book-entry securities.

## Chapter Seven

### GOVERNING BODIES OF THE COMPANY

#### Governing Bodies of the Company

Art. 29. The Company has a single-tier management system. The governing bodies of the Company are the General Meeting of Shareholders and Board of Directors.

## Раздел I. Общо събрание на акционерите

## Section I. General Meeting of Shareholders

### Състав на Общото събрание на акционерите

### Members of the General Meeting of Shareholders

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

Art. 30. (1) The General Meeting includes all shareholders. They can attend the General Meeting personally or through a proxy authorized by an explicit written power of attorney in accordance with Art. 116, Par. 1 of POSA.

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

(2) The members of the Board of Directors may not represent and act as a proxy to a shareholder.

(3) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

(3) The members of the Board of Directors take part in the General Meeting; however, they are not entitled to vote unless they are also shareholders.

### Компетентност на Общото събрание

### Competence of the General Assembly

Чл. 31. (1) Общото събрание:

Art. 31. (1) The General Assembly may:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;

1. amend the Articles of Association of the Company;

2. преобразува и прекратява Дружеството;

2. transform and terminate the Company;

3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;

3. Increase and reduce the Company's share capital;

4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;

4. elect and dismiss members of the Board of Directors and determine their remuneration and a their management performance guarantee as required by law;

5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;

5. appoint and dismiss the registered auditors of the Company;

6. одобрява и приема годишния финансов отчет след проверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на

6. approve and adopt the annual financial statements after certification by the appointed registered auditors and decides on the distribution of profits, the filling up of

фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;

7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;

8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;

9. избира и освобождава одитен комитет;

10. (Изм. 14.07.2016) Одобрява мотивираното предложение на СД за замяната на обслужващото дружество, преди решението на управителния орган за едностранно прекратяване на договора с шестмесечно писмено предизвестие от страна на ДСИЦ

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

(3) Измененията и допълненията в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

#### Провеждане на Общото събрание

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

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

#### Свикване на Общото събрание

Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала

the Reserve Fund and payment of dividend;

7. appoint a liquidator/s if the Company is dissolved or terminated, except in case of bankruptcy;

8. dismiss the members of the Board of Directors;

9. elect and dismiss the audit committee;

10. (Amend. 14.07.2016) approve the well-grounded motion of the Board of Directors to change the Service Company, before the decision of the Board of Directors for unilateral termination of the contract with six-month written notice from behalf of the Company.

(2) The General Meeting of Shareholders decides all and any other issues that fall within its competence under the law and these Articles.

(3) Amendments to the Articles of the Company, transformation and dissolution of the Company, choosing liquidators of the Company shall be made after prior approval by the FSC.

#### Conducting the General Meeting

Art. 32. (1) The General Meeting of the Company held at its headquarters. The Annual General Meeting shall be held before the end of the first two quarters after the end of the fiscal year.

(2) The General Meeting elects a chair and a secretary of the General Meeting at each meeting.

#### Convening of the General Meeting

Art. 33. (1) The General Meeting shall be convened by the Board of Directors. The General Meeting may be convened at the request of shareholders holding at least 5

на Дружеството.

(2) Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на общо събрание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване. До момента на вписване на дружеството като публично в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с решение на КФН, свикването може да става и само с писмени покани съгласно чл. 223, ал. 3, изречение второ от ТЗ, получени не по-късно от 7 дни преди провеждане на събранието.

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

(4) 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. 34.(1) Поканата по чл.115, ал. 2 от ЗППЦК заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон се изпраща на Комисията за финансова надзор в срока по чл.115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ съгласно чл.115, ал. 4 от ЗППЦК до приключването на общото събрание.

percent of the share capital of the Company.

(2) The Company shall register the call for a General Meeting of shareholders in accordance with Art. 223, Par. 4 of the Code of Commerce and Art. 115, Par. 2 of POSA in the Commercial Register and announced it in compliance with the terms and conditions of Art. 100t, Par. 1 and 3 of POSA at least 30 days before the day of the meeting. Before the registration of the company in the register of public companies and other issuers of securities by a resolution of the FSC the call for a General Meeting can be done by a written invitation as defined in Art. 223, par. 3, second sentence of the Code of Commerce that must be received by the shareholders no later than 7 days before the meeting.

(3) The content of the invitation for convening the General Meeting of Shareholders shall be determined in accordance with the effective legislation. Shareholders holding at least 5 percent of the share capital of the Company may request a supplement to the announced agenda under the terms and conditions of Art. 223a of the Code of Commerce.

(4) The to vote at the General Meeting may be exercised by all persons registered with the Central Depository at least 14 days before the date of the General Meeting of Shareholders (as evidenced by the updated list of shareholders provided by the Central Depository AD as of this date.

#### Right to Request Information

Art. 34. (1) The invitation under Article 115, Par. 2 of POSA together with all materials for the General Meeting under Art. 224 of the Code of Commerce shall be submitted to the Financial Supervision Commission within the deadline defined in Article 115, Paragraph 4 of POSA and shall be published on the website of the Company from the time of its announcement according to Article 115, Par. 4 of POSA until the end of the General Meeting of Shareholders.



(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, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

#### Списък на присъстващите

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

(2) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако писменото пълномощие е изрично, за конкретно общо събрание, има нормативно определеното минимално съдържание и са спазени изискванията на чл. 116 от ЗППЗК.

(3) Ако нормативните изисквания относно представянето на акционери на общо събрание от техни пълномощници бъдат облекчени, ще се прилагат по-леките изисквания, независимо от предвиденото в ал. 2.

#### Кворум

Чл. 36. (1) За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите по чл.

(2) If the agenda includes election of members of the Board of Directors, the written materials shall include information regarding the names, permanent addresses and qualifications of the persons nominated for members of the Board of Directors

(3) Upon request the written materials must be provided to each shareholder.

(4) During the General Meeting the shareholders are entitled to ask questions related to the announced agenda.

#### List of Shareholders at the General Meeting

Art.35. (1) For each General Meeting a list of the shareholders and/or their proxies attending and the shares represented at the meeting shall be prepared. The shareholders and/or their proxies shall certify their presence at the General Meeting by their signature. This list shall be certified by the Chair and the Secretary of the General Meeting.

(2) The presence of proxy of a shareholder at the General Meeting is valid and the respective person shall be entered in the list of attending shareholders, if the written power of attorney is explicit for the specific General Meeting, has the minimum statutory content and meets the requirements of Art. 116 of the POSA.

(3) If the statutory requirements regarding the representation of a shareholder at the General Meeting by a proxy are relaxed, the less stringent requirement shall apply notwithstanding paragraph 2 above.

#### Quorum

Art. 36. (1) In order for the decisions of the General Meeting of Shareholders defined in

31, ал. 1, т. 1-3 от устава е необходим кворум  $\frac{1}{2}$  (една втора) от всички издадени акции на Дружеството.

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

#### Гласуване и мнозинства

Чл. 37. (1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 35 от този устав.

(2) (Изм. 14.07.2016) Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1-3 и т. 10 се изисква мнозинство от  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас

#### Протоколи

Чл. 38. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ, както и други приложими изисквания на действащото законодателство.

(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

Art. 31, Par.1, p. 1-3 of these Articles to be valid and binding the meeting must have a quorum of at least  $\frac{1}{2}$  (one half) of all issued shares of the Company.

(2) If there is no quorum, another General Meeting can be scheduled no less than 14 (fourteen) days after that; and the new Meeting shall be deemed to be legal regardless of the number of shares represented on it. The date of the new meeting may be indicated in the invitation for the first meeting.

#### Voting and Majorities

Art. 37. (1) The voting on the General Meeting is personal and voting by a proxy is permitted only in accordance with the requirements of Art. 35 of these Articles.

(2) (Amend 14.07.2016) The decisions of the General Meeting shall be adopted by a simple majority of the represented shares, unless the applicable law or these Articles of Association require for a higher majority for making certain decisions. In order to adopt decisions under Art. 31, Par. 1, Item 1-3 and item 10 of these Articles a majority of  $\frac{3}{4}$  (three fourths) of the represented voting shares is required.

#### Minutes

Art. 38. (1) Minutes of the General Meeting including all required information under Art. 232, Par. 1 of the Code of Commerce and other all applicable requirements of the operative legislation shall be kept.

(2) The Minutes shall be signed by the chair and the secretary of the General Meeting and by the tellers.

(3) A list of attendees and all documents related to the convening of the General

свикването на Общото събрание.

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

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

## Раздел II. Съвет на директорите

### Мандат

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

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

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

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

Meeting shall be appended to the Minutes.

(4) The Minutes and appendixes shall be kept for at least five years and shall be provided to the shareholders upon request.

(5) The book of Minutes shall be kept designated records keeper appointed by the Board of Directors.

## Section II. Board of Directors

### Mandate

Art. 39. (1) The members of the Board of Directors are elected by the General Meeting for a term of five (5) years.

(2) The members of the first Board of Directors are elected for a term of three (3) years.

(3) The members of the Board of Directors may be reelected without any restrictions.

(4) Upon expiry of the term of office of the members of the Board of Directors, they shall continue to perform their duties until a new board member is elected by the General Meeting.

### Structure of the Board of Directors

Art. 40. (1) The Board of Directors shall consist of three to nine individuals and/or legal entities. The composition of the Board of Directors can be changed by the General Assembly at any time.

(2) If a legal entity is a member of the Board of Directors, it shall designate a representative for the performance of its duties in the Board. Legal entities shall have joint and unlimited liability together with the other members of the Board of Directors for all and any the obligations arising from the actions of their representatives.

(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) Изискванията по ал. 3 следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на 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 във Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокуриснт или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.

(3) The members of the Board of Directors should have an university degree and may not have been:

1. convicted for any premeditated public crime;
2. declared bankrupt as a sole trader or as an unlimited liability partners in a firm, and are not involved in any ongoing bankruptcy proceeding;
3. members of the governing or supervisory body of the company or cooperative wound up due to a bankruptcy in the past two years preceding the date of announcing the insolvency, if there are still outstanding creditors;
4. deprived of the right to hold an office;
5. and are not spouses or direct or collateral relatives up to the third degree of another member of the Board of Directors of the Company or a management or supervisory body of or the service company.

(4) All requirements defined in Par. 3 above apply also to all individuals that are representatives of legal entities, which are members of the Board of Directors.

(5) At least one third of members of the Board of Directors must be independent persons. An independent member of the board may not be:

1. an employee in the Company;
2. a shareholder who controls directly or through any affiliated parties 25 % or more of the voting in the General Assembly;
3. persons affiliated with the Company;
4. persons who have been in a long-term commercial relations with the Company;
5. members of the governing or supervisory body, procurator or employee of a company or other legal entity under items 2, 3 and 4;

2, 3 и 4;

6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

6. persons related or affiliated with another member of the Board of Directors of the Company.

#### Управление и представителство

#### Management Duties and Representation

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

Art. 41. (1) The Company is managed and represented by the Board of Directors.

(2) Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от своите членове (изпълнителен директор). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

(2) The Board of Directors entrusts the implementation of its decisions and the execution of day-to-day management functions of the operation of the Company to one of its members (the Chief Executive Officer (CEO)). The CEO may be discharged or replaced at any time.

(3) Съветът на директорите овластява изпълнителния директор да представлява Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

(3) The Board of Directors authorizes the CEO to represent the Company. The authorization may be revoked at any time.

(4) Името на лицето, овластено да представлява Дружеството, се вписва в търговския регистър.

(4) The name of the person authorized to represent the Company shall be entered in the Commercial Register.

(5) Временно отсъстващият изпълнителен директор може, с нотариално заверено пълномощно, да упълномощи друг член на Съвета на директорите да представлява Дружеството.

(5) If the CEO is temporarily unavailable, s/he may authorize by a notarized power of attorney another member of the Board of Directors to represent the Company.

#### Правомощия на Съвета на директорите

#### Powers of the Board of Directors

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

Art. 42. (1) The Board of Directors takes decisions on all matters related to the business of the Company, except on those matter, which under the operative law and these Articles are in the exclusive powers of the General Assembly.

събрание.

(2) Съветът на директорите на Дружеството:

1. взема решения относно покупка и продажба на недвижими имоти и вещни права върху тях;

2. сключва, изменя, допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката – депозитар, с инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;

3. контролира изпълнението на договорите по т. 2 и представлява Дружеството при упражняване на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори.;

4. застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;

5. определя подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;

6. взема решения за инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;

7. незабавно свиква Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

8. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

9. открива клонове и представителства;

10. приема правила за работа;

11. взема с единодушие съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

12. приема решения за вземане на банкови

(2) The Board of Directors of the Company may take decisions to:

1. purchase and/or shall real estate and property rights;

2. conclude, amend, modify or terminate contracts with service company, the custodian bank, investment intermediaries, insurers, and all other contracts with third parties necessary for the business of the Company;

3. monitor the performance of the contracts defined in Item. 2 above and represents the Company in the exercise of rights and the performance of its obligations under these contracts;

4. insure the real property immediately after their acquisition;

5. determine and commission the appropriate experts, meeting the requirements of Art. 19 of SPICA, who have the required qualifications and experience for the evaluation of real estate in cases defined by the applicable law;

6. invest the available funds within the limits set by the applicable law and these Articles;

7. immediately convene the General Assembly, if there are circumstances of significant importance to the Company;

8. employ a full-time Director of Investor Relations;

9. open branches and representative offices;

10. adopt work rules and regulations;

11. take unanimous decisions on the issues defined in Art. 236, Par. 3 of the Code of Commerce, if the provisions of Art. 114 et seq. of POSA or other law do not require otherwise;

12. take decision for drawing bank loans in

кредити при спазване на изискванията на закона и устава;

13. подготвя документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;

14. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;

15. може да взема решения за увеличаване на капитала на дружеството съгласно чл. 22, ал. 2 устава и за издаване на облигации съгласно чл. 28, ал. 4 от устава;

16. взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство и устава.

#### Кворум и мнозинства

Чл. 43. (1) Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват най-малко 2/3 от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Съветът на директорите може да взема решения и не присъствено ако всички членове са заявили писмено съгласието си за това.

(3) Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 44, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство.

Дължима грижа. Недопускане на конфликт на интереси

Чл. 44. (1) Членовете на Съвета на

accordance with the requirements of the law and these Articles;

13. prepare documents and materials to be submitted for consideration and resolution by the General Meeting;

14. organize and ensure the implementation and execution of the decisions of the General Meeting;

15. increase the capital of the company pursuant to Art. 22, Par. 2 of the Articles and to issue bonds pursuant to Art. 28, par. 4 of the Articles; and

16. decide on any other matters related to the business of the Company that are within its competence under the law and these Articles.

#### Quorum and Majorities

Art. 43. (1) The Board of Directors may take decisions only if at least 2/3 of its members are present in person or are represented by another member of the board. No member of the Board of Directors may represent more than one absent member of the board.

(2) The Board of Directors may take decisions in absentia, if all members submitted their written consent.

(3) The decisions of the Board of Directors shall be taken by a majority of 2/3 of all members of the board entitled to vote in accordance with Art. 44, Par. 1, Item 3 of these Articles, unless the applicable law or the Articles of Association require a larger majority.

Due diligence and care. Avoidance of conflict of interest

Art. 44. (1) The members of the Board of

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.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

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

(3) 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,

Directors shall perform their functions with due diligence and in good faith, shall be loyal to the Company and shall act in the best interest of its shareholders. The members of the Board of Directors shall:

1. perform their duties in good faith with the due professional skill, diligence and responsibility in a way that is reasonably believed to be in the best interest of all shareholders of the Company by using only information, which they reasonably believe to be reliable, true, complete and current ;

2. safeguard the interest of the Company and the shareholders in the company before their own interest, shall not use at the expense of the Company and its shareholders for their own benefit or for the benefit of any third parties the facts and circumstances that came to their knowledge in the course of the performance of their professional duties;

3. avoid direct or indirect conflicts between their interests and the interests of the Company, and if such conflicts arise the members of the Board shall disclose them promptly and fully, and shall not participate, and shall not influence the other members of the board in making the decisions in such cases;

4. not disseminate information about the discussions and decisions on the meetings of the Board of Directors, as well as any other information that is not public about the Company, even after they are no longer members of the Board of Directors before the public disclosure of the respective Company circumstances or information.

5. provide and disclose information to the shareholders and investors in accordance with the requirements of the applicable law and the internal regulations of the Company.

(2) Paragraph 1 shall also apply to natural persons who represent members of the Board of Directors that are legal entities.

(3) The members of the Board of Directors shall have the right to transact business on their behalf or on behalf of other persons, to participate in as general partners, procurators, managers or boards members in



управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

#### Ред за работа на Съвета на директорите

Чл. 45. (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 месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на обслужваното дружество и банката-депозитар.

(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 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 посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

(5) Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание. Неприсъстващите 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.

companies and cooperatives that are in competition with the Company,

#### Proceedings of the Board of Directors

Art. 45. (1) The Board of Directors shall adopt procedures for its work and shall elect a chairman and vice-chairman from among its members.

(2) The Board of Directors shall hold regular meetings at least once a month or extraordinary meetings convened by the Chairman. The Chairman shall promptly convene a special mandatory meeting to review and approve the reports of the service company and the custodian bank.

(3) Each member of the Board of Directors may ask the Chairman to convene a meeting to discuss particular issues. In this case the Chairman shall convene a meeting by sending notifications at least 3 days before the date of the meeting unless the matter is urgent and requires the meeting to be convened within a shorter period.

(4) The notice of the meeting must include the place, date, time and the proposed agenda of the meeting.

(5) Sending such notice of a meeting is not mandatory, if the members of the board were notified of the place, date, time and agenda of the next meeting during the previous meeting of the Board of Directors. However, members, who have not attended the previous meeting must be notified in accordance with paragraph 3 and 4 above.

(6) Each member of the Board of Directors may request from the Chairman or from the other board members the necessary materials related to the topics on the agenda that will be discussed at the forthcoming meeting.

## Протоколи

Чл. 46. (1) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

(2) Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице.

(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. 47. (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. 116 в, ал. 2 – ал. 6 ЗИПЗК.

(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 счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена

## Minutes

Art. 46. (1) The work and decisions of the Board of Directors shall be documented in Minutes, which shall be signed by all board members present at the respective meeting

(2) The minutes shall be kept by specially designated record keeper.

(3) Minutes of meetings of the Board of Directors constitute a trade secret. The facts and information in them may be published, announced or disclosed to any third parties only by explicit decision of the Board of Directors or if this is required by law.

## Liability of the Directors

Art. 47. (1) Within seven days of their election the members of the Board of Directors must provide a management performance bond in the amount determined by the General Meeting; however, such amount may not be less than their 3-month gross salary. Art. 116, Par 2 - 6 of POSA shall apply to all matters related to the payment, refund and the consequences of any failure to pay such performance bond.

(2) The members of the Board of Directors are jointly liable for all damages they have caused to the Company.

(3) Each of the members of the Board of Directors may be held harmless, if it has been established that s/he had no fault for the damages. The General Assembly may hold harmless the Board of Directors by a decision of the annual General Meeting, if there are an annual financial statement for the previous year and an interim financial statement (for the period from the beginning of the current year to the last day of the month preceding the month of announcing the invitation for the General Meeting)

поканата за свикване на общото събрание.

certified by a registered auditor.

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Rules for determining the Remuneration of the Members of the Board of Directors

Чл. 48. (1) Всеки от членовете на Съвета на директорите, с изключение на изпълнителния директор, получава месечно възнаграждение, което не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната.

Art. 48. (1) Each member of the Board of Directors, except the CEO shall receive a salary, which may not exceed thirty (30) times the minimum wage. The monthly remuneration of the CEO of the company may not exceed 50 (fifty) times the minimum wage for the country.

(2) Освен месечното възнаграждение по ал. 1, изпълнителният директор и председателят, както и заместник-председателят на Съвета на директорите, могат да получават допълнително възнаграждение (тангиеси), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОСА.

(2) In addition to the monthly remuneration defined in Par. 1 above, the CEO, the chairman and the vice-chairman of the Board of Directors may receive additional remuneration (bonuses) determined on the basis of the net asset per share before dividends. The amount of the remuneration shall be determined by the General Meeting of Shareholders.

(3) Лицата по ал. 1 и 2 могат да получават различни по размер възнаграждения.

(3) The salaries and remuneration of the persons referred to in Par. 1 and 2 above does not have to be identical.

(4) Размерът на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определя при спазване разпоредбата на чл. 58 от устава.

(4) The salaries of the members of the Board of Directors shall be determined in accordance with the provisions of Art. 58 of these Articles.

(5) Възнаграждението по ал. 1 се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи, а възнаграждението по ал. 2 - по банкова сметка до пет работни дни след датата на одитирания годишен баланс на Дружеството.

(5) The salary defined in paragraph 1 above shall be paid monthly in cash or to a bank account on the first business day of the month following the month for which it is due. The remuneration defined in paragraph 2 shall be paid to a bank account within five working days after the date of the audited annual balance sheet of the Company.

Глава осма

Chapter Eight

ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

SERVICE COMPANY

Предмет на дейност на обслужващото дружество

Scope of business of the Service Company

Чл.49. (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 тези дейности.

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

#### Изисквания към обслужващите дружества

Чл. 50. 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 квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

#### Права и задължения на обслужващите дружества

Чл. 51. (1) Обслужващите дружества са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да организират, извършват строежи и подобрения и други възложени им действия с договора, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

Art.49. (1) The Company may not directly carry out the operation and maintenance of the acquired real estate; therefore, the Company shall assign one or more companies /hereinafter referred to as the Service Company/ to perform of these functions.

(2) The Company may also subcontract to the Service Company the performance of any other activities in compliance with applicable law.

#### Requirements to the Service Company

Art. 50. The Service Company must meet the following criteria:

1. it should be a duly registered commercial company;
2. it should be solvent and may not be involved in any bankruptcy or liquidation proceedings;
3. it must have the necessary expertise, experience, structure, human and material resources to perform its duties.

#### Rights and Obligations of the Service Company

Art. 51. (1) The Service Company shall service, maintain and manage real estate, organize and carry out construction works, improvements and all other activities assigned to them by the respective contract in the best interest of the Company, with the necessary due professional care and in good faith, and in accordance with the applicable provisions of the law, these Articles of Association, and the respective contract.

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

1. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване имотите под наем или тяхната продажба, включително да проучват статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собствениците, да събират необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително да предлагат на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

2. да сключват договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, да контролират изпълнението на тези договори, да събират дължимите по тях възнаграждения, да поддържат недвижимите имоти – обект на сключените договори, да прекратяват договорите и да реализират отговорността по тях, в случай на неизпълнение, включително да действат по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

3. да осъществяват контрол относно състоянието на недвижимите имоти – собственост на Дружеството, като ги управляват и ремонтират;

4. да набавят, издават и получават всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), да започват, провеждат и приключват строежа на нови сгради, да получават разрешение за ползване и извършват всички строителни дейности;

5. да въвеждат имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, да извършват довършителни работи и подготвят за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

(2) The obligations of the Service Company shall be defined in the respective contract in accordance with the activities assigned to it, and may include:

1. to perform all and any necessary preparatory actions for lease, rent or sale of the real property, including to check the status of selected real estates, the absence or presence of encumbrances and legal restrictions applicable to the property or the property owners; to collect the necessary documents in order to obtain the fullest possible information about the property, and if possible to prepare the transactions for the property transfer. and to offer the Company to enter into contracts in the mandatory statutory form for transactions involving the transfer and disposal of real property;

2. to enter into contracts for lease, rent, leasing and/or sale of real estate owned by the Company; and to monitor the performance of these contracts, to collect the due payments, to maintain the property subject to such contracts, to terminate or cancel contracts and enforce the rights and obligations thereto in the event of default or breach in contract, and to take all necessary actions to enforce any claims and collect all and any outstanding due payments arising from such contracts;

3. to control the state of the real property owned by the Company by performing all necessary management and maintenance;

4. to procure, issue and receive all documents necessary to carry out demolition operation (to convert old buildings owned by the Company into land plots), to initiate, conduct and complete the construction of new buildings; and to procure and receive all necessary permits and authorizations to perform all construction operations and all necessary use permits. ;

5. to commission the real properties owned by the Company; to carry out finishing works and prepare the properties for lease, rent, leasing and/or sale.

6. да създават финансово – икономически модели и да структурират инвестиционни проекти в недвижими имоти;

7. да водят необходимата отчетност и кореспонденция във връзка с възложените дейности;

8. да представят регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности;

9. да изготвят кредитни обосновки за инвестиционни кредити;

10. да извършват всички други действия, възложени от Дружеството, съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

(3) Обслужващото дружество може да бъде упълномощено да представлява Дружеството за извършване на отделни сделки или други правни действия. Решение за това се взема от Съвета на директорите на Дружеството, а пълномощното се подписва от лицето, представляващо Дружеството.

(4) При изпълнение на задълженията си по договора с Дружеството, обслужващото дружество може да възлага на трети лица извършването на определени действия, но не и цялостната си дейност по договора.

(5) Обслужващите дружества имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

(6) Обслужващото дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството

Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Чл. 52. (1) Размерът на възнагражденията на обслужващите дружества не може да надхвърля обичайното за съответните услуги. Конкретният размер се определя в договора

6. to develop financial and economic models and to prepare investment projects in real estate;

7. to keep all required records, documentation, books and correspondence related to all and any outsourced activities;

8. to submit to the Company periodically and upon request information about the performance of the outsourced activities;

9. to prepare business plans and loan documentation for investment loans;

10. to perform any other tests and activities assigned by the Company as defined in the contract(s) between the Company and Service Company, which are within the scope of Business of the Company.

(3) The Company may authorize the Service Company to represent it in certain individual transactions or in the performance of other actions required by law by a decision of the Board of Directors. Such powers of attorney shall be signed by the person authorized to represent the company.

(4) In performance of its contractual obligations to the Company, the Service Company may commission third parties to carry out certain tasks; however, it may not outsource the entire performance of the contract.

(5) The Service Company is entitled to remuneration and has other rights under the respective contract.

(6) The Service Company may not deduct its fees from the cash of the Company.

Rules for Determining the Fees of the Service Company

Art. 52. (1) The remuneration of the service companies may not exceed the usual amount for these services. The specific amount shall be determined in the contract between the

между обслужващото дружество и дружеството със специална инвестиционна цел.

(2) Възнагражденията на обслужващите дружества следва да бъдат обосновани с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

(3) Възнагражденията могат да се определят като абсолютна сума, сума за единица предоставени услуги, пропорционално на приходите (на част от приходите), печалбата (на част от печалбата) или на стойността на активите на Дружеството.

(4) Размерът на възнагражденията се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 58 от устава.

#### Замяна на обслужващото дружество

Чл. 53. (Изм. 14.07.2016) Замяна на обслужващо дружество се извършва с решение на Съвета на директорите на Дружеството, след предварително одобрение от КФН, а при едностранно прекратяване на договора с обслужващото дружество с шестмесечно писмено предизвестие от страна на ДСИЦ, предложението на СД за замяната предварително се одобрява от Общо събрание на Дружеството.

#### Глава девета

##### БАНКА-ДЕПОЗИТАР

#### Функции на банката-депозитар

Чл. 54. (1) Банката-депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството.

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

service company and the special purpose vehicle.

(2) The remuneration of the servicing companies should be justified in view of the nature and the volume of the assigned work and the market conditions in the country.

(3) Remuneration can be defined as an absolute amount, as a sum per unit provided services, proportionate to the revenues (part of revenues), to the profit (part of the profit) or to the value of Company's assets.

(4) The amount of remuneration shall be determined and amended in accordance with the provisions of art. 58 of the Articles of Association.

#### Changing the Service Company

Art. 53. (Amend 14.07.2016) The Company may change the Service Company by decision of the Board of Directors after prior approval by the FSC, while when there is a unilateral termination of the contract with the service company with 6-month notice from behalf of the Company, the motion from the Board of Directors to terminate the contract has to be approved beforehand by the General meeting of the Company.

#### Chapter Nine

##### CUSTODIAN BANK

#### Functions of the Custodian Bank

Art. 54. (1) The Custodian Bank shall keep the cash and securities of the Company.

(2) The book-entry securities of the Company shall be recorded in the register of Central Depository AD or any other custodian institution to the sub-account of the Custodian Bank. The cash and any other securities of the Company shall be kept in

депозитар.

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

(4) Отношенията между Дружеството и банката-депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги.

Изисквания към банката-депозитар

Чл. 55. Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията на ЗДКИСДПКИ.

Права и задължения на банката – депозитар

Чл. 56.(1) 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 се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако те противоречат на закона, на този устав или на договора за депозитарни услуги;

3. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции.

(2) Банката - депозитар изпълнява и други задължения, произтичащи от закона и договора за депозитарни услуги.

the Custodian Bank.

(3) The Custodian Bank shall make all payments on behalf of the Company in accordance with the provisions of these Articles and the prospectus of the Company.

(4) The relations between the Company and the Custodian Bank shall be defined in a contract for custodian services.

Requirements to the Custodian Bank

Art. 55. The Custodian Bank must meet the requirements of Law on the Activities of Collective Investment Schemes and Other Collective Investment Undertaking (LACISOCIU).

Rights and Obligations of the Custodian Bank

Art. 56. (1) The Custodian Bank shall:

1. ensure that all payments related to the transactions with Company's assets are transferred within the statutory time limits, unless the counterparty is in default or there are sufficient grounds to believe that the it is in breach of its obligations;

2. to dispose of the Company's assets entrusted to it by order of authorized persons, unless such orders are in violation of the applicable law, these Articles or the provisions of the Contract for Custodian Services;

3. To provide regular reports to the Company about the entrusted assets and the performed operations.

(2) The Custodian Bank shall also perform any other obligations arising by virtue of the applicable law and Contract for Custodian Services.



(3) При изпълнение на задълженията си банката - депозитар е длъжна да се ръководи от интересите на Дружеството.

(4) Банката – депозитар има право на възнаграждение, обичайно за извършваните услуги, както и други права съгласно договора за депозитарни услуги.

#### Замяна на банката – депозитар

Чл. 57. (1) Замяна на банката - депозитар се допуска по решение на Съвета на директорите на Дружеството, след одобрение от КФН.

(2) Конкретните срокове, редът и процедурите за прехвърляне на активите на дружеството при друга банка – депозитар се уговарят в договора с банката – депозитар и се извършва след одобрение от КФН на замяната на банката - депозитар.

#### Глава десета

#### МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 58. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, 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 могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

#### Глава единадесета

#### ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

(3) In performing its obligations the Custodian Bank must always be act in the best interest of the Company.

(4) The Custodian Bank is entitled to receive remuneration for its services equal to its standard fees for such services. The Custodian Bank may also have other rights as defined in the Contract for Custodian Services.

#### Changing the Custodian Bank

Art. 57. (1) The change of the Custodian Bank must be authorized by the Board of Directors of the Company after prior approval by the FSC.

(2) The specific terms, conditions and procedures for the transfer of the company's assets at another custodian bank shall be agreed in the Contract for Custodian Services after the FSC approves the change of the Custodian Bank.

#### Chapter Ten

#### MAXIMUM MANAGEMENT COST OF THE COMPANY

Art. 58. The maximum cost of the management and maintenance of the Company including the salaries of members of the Board of Directors of the Company, the payments to the Service Company, the registered auditors, the valuers and the Custodian Bank may not exceed 8% ( eight per cent) of the value of assets listed on the balance sheet of the Company.

#### Chapter Eleven

#### END-OF-YEAR CLOSING

#### Документи по годишното приключване

Чл. 59. (1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите е длъжен да осигури изпълнение на следното: съставяне на финансов отчет и доклад за дейността за изтеклата година, както и представяне на отчета на изборния/те от Общото събрание регистриран/и одитор/и.

(2) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от Агенцията по вписванията.

#### Отчет за дейността

Чл. 60. (1) След постъпването на доклада на регистрираните одитори, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

(2) В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството, и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът съдържа и друга информация, изисквана от действащите нормативни актове.

#### Задължение за специфични отчети на Дружеството

Чл. 61. Провереният от регистриран одитор и приет от общото събрание годишен финансов отчет на дружеството се представя в търговския регистър. Дружеството представя на КФН, на регулирания пазар и разкрива

#### Annual Financial Statement and Annual Management Report

Art. 59. (1) The Board of Directors must ensure that the annual financial statement and the annual management report for the previous year, as well as the report of the registered auditor(s) appointed by the General Meeting of Shareholders are ready by end of February each year.

(2) If General Assembly has failed to appoint registered auditor(s) by the end of the calendar year, at the request of the Board of Directors or any shareholder, the registered auditor shall be appointed by the Registry Agency.

#### Annual Management Report

Art. 60. (1) Upon receipt of the report of the registered auditor(s), the Board of Directors shall submit and present to the General Meeting of Shareholders the annual financial statement, the management report and the auditors' report.

(2) The management report describes the operations of during the past year and the state of affairs of the Company, and clarifies the annual financial statements. The management report also contains other information as required by applicable legislation

#### Obligations to Issue Specific Statements

Art. 61. After annual financial statement is audited and certified by the registered auditor and adopted by the General Meeting it is submitted to the Commercial Register. The Company also submits to the FSC and

публично, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗПЩК и актовете по прилагането им. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

publishes an annual and a quarterly financial statements with the content and data required by the applicable provisions of SPICA, POSA and their implementing acts. The company provides the FSC and other authorized bodies and organizations with other information as required under the effective applicable law.

## Глава дванадесета

## Chapter Twelve

### РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

### DISTRIBUTION OF PROFIT

Чл. 62. (1) Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд «Резервен» и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Art. 62. (1) Dividends are if according to the audited, certified and adopted financial statements for the year the net worth of the Company, reduced by the dividends to be paid exceeds the amount of the share capital of the Company, the Company's Reserve Fund and all other funds, which the Company is required to maintain by law or in accordance with these Articles.

(2) По смисъла на ал. 1 чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и задълженията на Дружеството съгласно баланса му.

(2) For the purposes of paragraph 1 above the Net Worth is the difference between the value of the assets and the value of the liabilities of the Company according to its balance sheet.

(3) Плащанията по ал. 1 се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд «Резервен» и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд «Резервен» и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

(3) All payments under Par. 1 above are performed to the amount of profit for the respective year, the retained earnings from previous years, the excess in the Reserve Fund and the other funds of the Company over the amounts required by law or by these Articles minus all uncovered losses from previous years, the deductions for the Reserve Fund and the other funds, which the Company is required to maintain in compliance with the law and the provisions of these Articles.

(4) Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за финансовата година.

(4) The company shall distribute as dividends at least 90 % of its profit for the financial year.

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

(5) Profit for distribution is the financial result (accounting profit/loss), adjusted as follows:

1. увеличен/намален с разходите/приходите

1. increased / decreased with the losses /

от последващи оценки на недвижими имоти;

2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;

3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:

a) продажната цена на недвижимия имот, и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;

5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:

a) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

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

gains from revaluation of real estate;

2. increased / decreased with the loss / profit from transactions for transfer of title to real estate;

3. increased / decreased in the year of the transfer of title to the real property with positive / negative difference between:

a) the selling price of the property, and

b) the sum of the cost of real estate and subsequent expenses that have resulted in an increase in the book value;

4. increased / decreased with the losses / profits from the sales reported in the year of the conclusion of finance lease contracts;

5. increased / decreased in the year of expiry of the lease with the positive / negative difference between:

a) the revenue from the sale of the property entered in the commencement of the lease contract, and

b) the sum of historical cost of the real estate and subsequent expenses that have resulted in an increase of its book value.

(6) The Dividends shall be paid to the shareholders within 12 (twelve) months after the closing of the respective financial year.

## Глава тринадесета

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

(2) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества

## Chapter Thirteen

### TRANSFORMATION AND DISSOLUTION OF THE COMPANY

Art. 63. (1) The Company may not be converted into another type of company and may not change its business objects.

(2) The Company may transform through merger or acquisition with the permission of the FSC with another real estate investment

съе специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

(3) 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. 64. (1) Дружеството се прекратява:

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

2. по решение на Общото събрание, ако в срок до 12 месеца от получаване на лиценз за извършване на дейност от КФН, основният капитал е по-малък от 9.8 милиона лева;

3. при отнемане на лиценза от КФН;

4. при обявяването му в несъстоятелност;

5. в други, предвидени в закона случаи.

(2) За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

Глава четиринадесета

**ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

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

trust.

(3) The transformation of the Company by splitting or branching out may be done with the permission of the FSC; however, the new companies must also be special purpose investment companies.

Art. 64. (1) The Company may be dissolved:

1. By decision of the General Assembly; however, this may be done only for the reasons defined in the Articles of Association and the prospectus for the issue of securities;

2. By decision of the General Assembly, if within 12 months of obtaining the license to perform its business by FSC, the Company's share capital is less than BGN 9.8 million;

3. upon revocation of the license of the Company by the FSC;

4. if the company is declared bankrupt;

5. in all other cases defined by the applicable law.

(2) The dissolution of the Company requires a permission issued by the Financial Supervision Commission. The persons appointed as the receivers or liquidators of the Company should also be approved by the Financial Supervision Commission.

Chapter Fourteen

**CONCLUDING PROVISIONS**

§1. For all and any matters not expressly covered in these Articles the applicable provisions of SPICA, POSA, the Code of Commerce and relevant regulations shall

актове.

apply.

§2. 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. In the event of discrepancies between the provisions of these Articles and the applicable law, the latter shall prevail without the need of amending these Articles unless expressly required by the applicable law.

§3. Този устав е приет на учредителното събрание на "Арко Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ, проведено на 25 май 2015 г. в гр. София, изменен на 24.02.2016 г. и 14.07.2016

§3. These Articles were adopted at the Founding Meeting of Arco Real Estate Fund REIT held on 25 May 2015 in the city of Sofia, and amended on 24.02.2016 and 14.07.2016.

Изпълнителен директор: .....

