

У С Т А В

НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

/проект/

2022 година

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Чл. 1. "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, наричано за краткост в устава "ДРУЖЕСТВОТО" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел което инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти .

Чл. 2. ДРУЖЕСТВОТО е имуществено, организационно и социално обособен търговски субект със статут на юридическо лице по българското право, работи със собствени банкови сметки и формира самостоятелен баланс.

Чл. 3. Статутът и дейността на ДРУЖЕСТВОТО се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация ("ЗДСИЦДС"), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа ("ЗППЦК") и приложимите подзаконовни нормативни актове към него, както и Търговския закон ("ТЗ"), освен в случаите, когато разпоредбите на ЗДСИЦДС изрично изключват приложението на общите закони.

II. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО:

Фирма

Чл. 4. (1) Фирмата на ДРУЖЕСТВОТО е "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ.

(2) Фирмата на ДРУЖЕСТВОТО допълнително може да се изписва и на латиница – "INVEST PROPERTY" Real Estate Investment Trust /REIT/.

(3) ДРУЖЕСТВОТО е публично от вписването му в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, съгласно чл. 100к, ал. 2, т. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор /"КФН/Комисията"/ с решение на КФН, издадено по установения ред.

Седалище и адрес на управление

Чл. 5. (1) Седалището на ДРУЖЕСТВОТО е в град Враца, а адресът на управление е: ул. "Христо Ботев" №20.

(2) ДРУЖЕСТВОТО посочва в търговската си кореспонденция и в Интернет- страницата си: фирмата; седалището и адреса на управлението; единния идентификационен код и банковата си сметка.

Предмет на дейност

Чл. 6. (1) Предметът на дейност на ДРУЖЕСТВОТО е извършване на следните сделки:

1. набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;
2. покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им;

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

(3) Дейността си ДРУЖЕСТВОТО осъществява при спазване на общите и специални нормативни разпоредби.

Срок

Чл. 7. ДРУЖЕСТВОТО се образува неограничено от срок или от друго, предварително определено прекратително условие.

III. ВИД НА АКТИВИТЕ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ИНВЕСТИРА И ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ,

Вид на активите, в които дружеството ще инвестира

Чл. 8. (1) ДРУЖЕСТВОТО може да инвестира във всички видове недвижими имоти и вещни права върху тях, включително, но не само:

А/ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ /ЗЕМЯ/, находящи се на територията на Република България и определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

1. поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ - предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;

2. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи,

3. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи;

Б/ СГРАДИ И ПОСТРОЙКИ със жилищни, общественообслужващи, търговски, офисни, производствени, складови, курортни, вилни, спортни, развлекателни, селскостопански и други функции;

(2) ДРУЖЕСТВОТО не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

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

(4) Дружеството може да инвестира в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради.

Инвестиционни цели:

Чл. 9. (1) Основна цел на инвестиционната дейност на ДРУЖЕСТВОТО е да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

(2) Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска.

(3) Стратегията на ДРУЖЕСТВОТО предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл. 8 с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.

(4) За постигане на основната си цел ДРУЖЕСТВОТО може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

(5) ДРУЖЕСТВОТО може да участва в учредяване и/или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

IV. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА И РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Ограничения на дейността

Чл. 10. (1) ДРУЖЕСТВОТО не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

2. да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

3. да обезпечава чужди задължения, с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на Дружеството;

4. да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите, при условията и до размер на дяловото/акционерно участие, определени в чл. 25, ал. 4 и ал. 5 от ЗДСИЦДС;

5. да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 – 3 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

(2) ДРУЖЕСТВОТО може да:

1. емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

2. взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;

3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по т. 2 и по емисии дългови ценни книжа по т. 1, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца;

Инвестиране на свободните средства

Чл. 11. ДРУЖЕСТВОТО може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка, както и в други активи, допустими съгласно действащото законодателство.

Разходи за управление

Чл. 12. (1) Разходите за управление на ДРУЖЕСТВОТО са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружество, както и разходите за възнаграждение на трети лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

(2) Максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал.3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 4% /четири на сто/ от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

(3) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 8% /осем на сто/ от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

V. КАПИТАЛ, АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Размер на капитала

Чл. 13. (1) Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО е равен на 1 666 400 /един милион шестстотин шестдесет и шест хиляди и четиристотин/ лева и е разпределен на 1 666 400 / един милион шестстотин шестдесет и шест хиляди и четиристотин / броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1 /един/ лев, всяка.

(2) Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО е изцяло внесен към момента на подаване на заявлението за вписването му в търговския регистър.

Акции – видове. Номинална стойност

Чл. 14. (1) Аксиите на Дружеството са обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1(един) лев всяка една.

(2) ДРУЖЕСТВОТО може да издава и привилегировани акции. Привилегированите акции могат да осигуряват допълнителен дивидент и да бъдат издадени с право на един глас или без право на глас в общото събрание. Привилегированите акции без право на глас се включват в номиналната стойност на капитала, като не се допуска повече от 1/2 /една втора/ от аксиите да бъдат без право на глас.

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

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

(5) ДРУЖЕСТВОТО не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас в общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял.

Емисионна стойност

Чл. 15. (1) Емисионна е стойността, по която акциите се поемат при записването им.

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

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

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

Неделимост

Чл. 16. Акциите на ДРУЖЕСТВОТО са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник, който следва да е упълномощен с изрично писмено пълномощно с нормативно установеното съдържание и нотариална заверка на подписа.

Вноски

Чл. 17. (1) Придобиването на акции от ДРУЖЕСТВОТО става по емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

(2) Вноските в капитала на ДРУЖЕСТВОТО са само парични.

Книга на акционерите

Чл. 18. Книгата на акционерите на ДРУЖЕСТВОТО се води от „Централен депозитар АД“.

Разпореждане с акции

Чл. 19. Разпореждането с акции на ДРУЖЕСТВОТО се извършва свободно, без ограничения или допълнителни условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

Права на акционера

Чл. 20. (1) Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 /един/ глас на акция.

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

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

(4) Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или този устав.

Право на глас

Чл. 21. Всяка акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, освен ако е издадена като акция без право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери с право на глас в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар АД“ 14 дни преди датата на общото събрание.

Право на дивидент.

Чл. 22. (1) Правото да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери с право на дивидент в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

(2) ДРУЖЕСТВОТО разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и ТЗ, по решение на Общото събрание.

Задължения на акционерите

Чл. 23. (1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния дружествен орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акциите.

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

VI. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

Начини и способи за увеличаване на капитала. Ограничения

Чл. 24. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните два начина:

1. издаване на нови акции;
2. превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

Чл. 25. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

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

Чл. 26. (1) При увеличението на капитала на ДРУЖЕСТВОТО, следващи задължителното първоначално увеличение на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции от увеличението на капитала, пропорционална на неговия дял от капитала преди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството по реда на чл.194, ал.4 и чл.196, ал.3 от Търговския закон.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван по реда на чл. 193, 195 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон.

(3) Алинея втора не се прилага когато увеличаването на капитала по реда на чл. 195 от Търговския закон е необходимо за осъществяване на вливане, търгово предлагане за замяна на акции или за осигуряване на правата на притежателите на варанти или конвертируеми облигации.

(4) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

(5) Право да участват в увеличението на капитала имат лицата по чл.1126, ал.2 от ЗППЦК.

Намаляване на капитала

Чл. 27. (1) Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦДС минимум става с решение на общото събрание на акционерите на ДРУЖЕСТВОТО.

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

(3) Капиталът може да се намали чрез:

1. намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.

2. обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване.

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

Едновременно намаляване и увеличаване на капитала

Чл. 28. Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

VII. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Органи на дружеството

Чл. 29. (1) ДРУЖЕСТВОТО се управлява по едностепенната система.

(2) Органите за управление на ДРУЖЕСТВОТО са:

1. Общо събрание на акционерите;

2. Съвет на директорите.

Подраздел I ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Състав на Общото събрание

Чл. 30. (1) Общото събрание на акционерите се състои от всички притежатели на акции на ДРУЖЕСТВОТО при спазване на чл.1156, ал.1 от ЗППЦК.

(2) Акционерите участват в заседанията на общото събрание лично или чрез представител, упълномощен при спазване на реда и условията по чл. 37 от този Устав.

(3) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери. Член на Съвета на директорите не може да представлява акционер, с изключение на случаите, когато акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

Компетентност

Чл. 31. Общото събрание на акционерите:

1. изменя и допълва настоящия устав;
2. увеличава и намалява капитала;
3. преобразува и прекратява ДРУЖЕСТВОТО, при спазване на разпоредбите на ЗДСИЦДС;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
5. определя размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, както и срокът за който са дължими, както и правото им да придобият акции и облигации на дружеството;
6. определя размера на гаранцията за управлението на членовете на Съвета на директорите;
7. освобождава Съвета на директорите от отговорност;
8. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители – регистрирани одитори;
9. одобрява годишния финансов отчет на ДРУЖЕСТВОТО, след заверка от назначения дипломиран експерт-счетоводител – регистриран одитор и взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент, при спазване на реда и условията на ЗДСИЦДС;
10. решава издаването на дългови ценни книжа;
11. освен в случай на несъстоятелност, назначава ликвидаторите при прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО;
12. решава други въпроси, които по силата на Закона или настоящия устав са от неговата компетентност.
13. приема правила за управление на риска, в случай че дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Провеждане на общо събрание

Чл. 32. (1) Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на ДРУЖЕСТВОТО.

(2) Редовното общо събрание на акционерите се провежда не по-късно от 6 месеца след края на отчетната година.

(3) Общото събрание избира председател и секретар на заседанието, както и преброители на гласовете.

Свикване

Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, както и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на ДРУЖЕСТВОТО.

(2) Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл.100т, ал.1 и ал.3 от ЗППЦК. Съдържанието на поканата се определя съгласно изискванията на действащото законодателство.

(3) Времето от обявяване на поканата до откриването на общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Включване на въпроси в дневния ред

Чл. 34. (1) Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване на поканата в Търговския регистър да искат включването на други въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ. Правото на лицата по тази алинея не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по ал. 1 нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от

ЗППЦК.

(2) Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание лицата по ал. 1 представят в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, предложенията за решения и писмените материали, свързани с тях.

(3) Най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър по ал.2, акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на ДРУЖЕСТВОТО. Прилага се съответно и чл. 224 от ТЗ.

Право на сведения

Чл. 35. (1) Поканата по чл.115, ал.2 от ЗППЦК, заедно с материалите на общото събрание по чл.224 от ТЗ се изпращат на Комисията и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството в срока по чл.115, ал.4 от ЗППЦК и се публикуват на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването и, съгласно чл.115, ал.5 от ЗППЦК до приключване на общото събрание.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, материалите по ал. 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове, както и цялата изискуема информация и документи, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС и ЗППЦК Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. 34 от Устава.

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

Списък на присъстващите

Чл. 36. (1) За заседанието на общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и представителите удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

(2) Акционер и/или негов представител се вписват в списъка на присъстващите акционери, при условие че са спазени изискванията, посочени в чл. 37 от този Устав и на ТЗ и ЗППЦК.

Представители

Чл. 37. (1) Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в общото събрание.

(2) Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично, да има нормативно определеното минималното съдържание, и да са спазени изискванията на чл. 116 от ЗППЦК.

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

(4) Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител /законните представители, ако представляват заедно/ на юридическото лице и да бъде придружено с актуално състояние, издадено не по – рано от 6 /шест/ месеца преди датата на Общото събрание – за акционерите – чуждестранни юридически лица и такива, неписани в търговския регистър.

(5) Предложението за представляване на акционер или акционери с повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството трябва да бъде публикувано в централен ежедневник или изпратено до всеки акционер, за който то се отнася. Предложението съдържа най-малко следните данни:

1. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане на общото събрание, и предложенията за решения по тях;

2. покана за даване на инструкции от акционерите относно начина на гласуване по въпросите от дневния ред;

3. изявление за начина, по който ще гласува предложителят по всеки от въпросите от дневния ред, ако приелият предложението акционер не даде инструкции относно гласуването.

(6) Предложителят е длъжен да гласува на общото събрание на дружеството в съответствие с инструкциите на акционерите, съдържащи се в пълномощното, а ако такива не са дадени - в съответствие с изявлението по т. 3 на предходната алинея. Предложителят може да се отклони от инструкции на акционерите, съответно от изявлението си относно начина на гласуване, ако:

а) са възникнали обстоятелства, които не са били известни към момента на отправяне на предложението или подписването на пълномощните от акционерите;

б) предложителят не е могъл предварително да иска нови инструкции и/или да направи ново изявление, или не е получил навреме нови инструкции от акционерите;

в) отклонението е необходимо за запазване на интересите на акционерите.

(7) Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено Общо събрание на акционерите на ДРУЖЕСТВОТО, следва да представи в адреса на управление на ДРУЖЕСТВОТО оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 16.00 часа на работния ден, предхождащ деня на общото събрание. ДРУЖЕСТВОТО уведомява присъстващите на общото събрание на акционерите за постъпилите пълномощни при откриване на общото събрание.

(8) Ако бъдат представени повече от едно пълномощно по ал. 2, издадени от един и същ акционер, валидно е по-късно издаденото пълномощно.

(9) Ако до започване на общото събрание ДРУЖЕСТВОТО не бъде писмено уведомено за смърт на акционер на ДРУЖЕСТВОТО, поставяне под запрещение, недееспособност, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията по силата на които то е дадено или прехвърляне на акциите издаденото пълномощното се счита валидно и глас, даден в съответствие с условията на пълномощното, ще е действителен, независимо от предшестваща смърт или недееспособност на упълномощителя, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяването на правомощията, по силата на които то е дадено или прехвърлянето на акция, по отношение на която гласът е даден. .

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

Кворум

Чл. 38. (1) За провеждане на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции с право на глас на ДРУЖЕСТВОТО. Кворумът се определя на базата на данните за броя на акциите на ДРУЖЕСТВОТО, съгласно списък на акционерите, предоставен от централния регистър на ценни книжа, воден от "Централен депозитар АД" за дата, 14 дни преди датата на Общото събрание.

(2) При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни, след датата на първото заседание и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

Мнозинство

Чл. 39. (1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 37 от този Устав.

(2) Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, т. 2 и 3 (само за прекратяване) се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 /две трети/ от представените на събранието акции, а за приемане на решение по чл. 31, т. 1, 3 /за преобразуване/ и 4 – мнозинство не по-малко от 3/4 /три четвърти/ от представения капитал.

Решения

Чл. 40. (1) Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а от ТЗ и този устав, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

(2) Решенията на общото събрание влизат в сила незабавно освен ако действието им не бъде отложено.

(3) Изменението и допълнението на този Устав, промяната на членовете на Съвета на директорите, прокуристите и ликвидаторите, правата за управление на риска по чл.9, ал.3 от ЗДСИЦДС, както и преобразуване или прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО се допуска след одобрение /разрешение на Комисията за финансов надзор и решенията влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

(4) Решенията за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, прокуристи, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър.

Протокол

Чл. 41. (1) За заседанието на общото събрание се води протокол, в който се посочват:

1. мястото и времето на провеждане на заседанието;
2. имената на председателя и секретаря, както и на преброителите на гласовете при гласуване;
3. присъствието на лица, които не са акционери;
4. направените предложения по същество;
5. проведените гласувания и резултатите от тях;
6. направените възражения.
7. друга информация, изисквана по закон;

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

(3) Към протоколите се прилагат:

1. списък на присъстващите;
2. документите, свързани със свикването на общото събрание.

(4) По искане на акционер или член на съвета на директорите на заседанието на общото събрание може да присъства нотариус, който да състави констативен протокол по чл.593 от Гражданския процесуален кодекс. Разноските за услугите, извършени от нотариуса съгласно предходното изречение се понасят от акционера/члена на съвета на директорите, поискал присъствието на нотариуса. Препис от констативния протокол се прилага към протокола от общото събрание.

(5) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 (пет) години и се публикуват на интернет страницата на дружеството, при спазване изискванията на чл. 117, ал. 3 от ЗППЦК.

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

Подраздел II СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Общи правила

Чл. 42. (1) ДРУЖЕСТВОТО се управлява и представлява от Съвет на директорите, съобразно с изискванията на законодателството на Р България, този устав и решенията на общото събрание на акционерите.

(2) Съветът на директорите решава всички въпроси, свързани с ДРУЖЕСТВОТО, които са извън изключителната компетентност на общото събрание на акционерите.

(3) За цялостната си дейност Съветът на директорите се отчита на общото събрание на акционерите.

Състав на Съвета на директорите

Чл. 43. (1) Съветът на директорите се състои от 3 /три/ дееспособни физически и/или юридически лица, избрани от общото събрание на акционерите.

(2) За членове на Съвета на директорите на ДРУЖЕСТВОТО не могат да бъдат избирани лица, които са осъдени с влязла в сила присъда за умишлено престъпление от общ характер, извършено в Република България или в друга държава, освен ако са реабилитирани.

(3) Юридическите лица се представляват в Съвета на директорите от техния законен представител или от изрично определен от юридическото лице представител за изпълнение на задълженията му в съвета.

(4) Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Изисквания към членовете на Съвета на директорите

Чл. 44. (1) Членовете на съвета на директорите на Дружеството, както и прокуристите на дружеството трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо.

(2) Членовете на съвета на директорите на Дружеството и прокуристите на дружеството трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност.

(3) Изискванията на ал.1 и ал.2 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на съвета на директорите.

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

1. служител в ДРУЖЕСТВОТО;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с ДРУЖЕСТВОТО лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с ДРУЖЕСТВОТО;

4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. и т.3. на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителния орган на ДРУЖЕСТВОТО;

Мандат

Чл. 45. (1) Съветът на директорите се избира за срок до 5 /пет/ години.

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

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

(4) След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избиране от общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

Кворум и мнозинство

Чл. 46. (1) Заседанието на Съвета са редовни ако са поканени всички негови членове не по-късно от три дни преди датата на заседанието и на него присъстват повече от половината му членове, освен когато в закона или устава е предвиден друг кворум.

(2) Доколкото в закона или настоящия устав не се предвижда друго, решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 /две трети/ от гласовете на всички директори.

Правила за работа

Чл. 47. (1) Съветът на директорите приема правила за работата и вътрешното разпределение на функциите си, избира измежду членовете си Председател, Зам. Председател и Изпълнителен директор.

(2) Съветът на директорите се свиква на заседание от Председателя си не по-малко от два пъти месечно. В случай, че Председателя не свика Съвета на заседание, това може да бъде извършено от всеки друг негов член при спазване на съответната процедура.

(3) Заседанията на Съвета се ръководят от Председателя му, а в негово отсъствие от Зам. Председателя.

(4) Решенията си Съвета взема с явно гласуване.

(5) Всеки член на Съвета на директорите има право на един глас.

(6) За заседанията на Съвета се води протокол, който се подписва от всички присъстващи, като се отбелязва как е гласувал всеки по разглежданите въпроси.

(7) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове заявят писмено съгласието си с предлаганото решение и го подпишат с квалифициран електронен подпис. Протоколът за такова решение може да се подпише и само от Председателя на съвета, ако към него се приложат съгласията по предходното изречение.

Правомощия на Съвета на директорите

Чл. 48. (1) Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

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

(3) Съветът на директорите на Дружеството:

1. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им, съответно продажбата им от Дружеството на един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид при спазване изискванията на този Устав и ЗДСИЦДС;

2. взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право по чл. 8 от този Устав при спазване предвидените в него и действащото законодателство ограничения.

3. избира и освобождава изпълнителен/ни директор/и и Председател и Зам. Председател на съвета на директорите.

4. Назначава и освобождава персонала на ДРУЖЕСТВОТО, в това число и директор за връзка с инвеститорите, и определя размера на трудовото им възнаграждение;

5. извършва действия по съставяне на годишния финансов отчет;

6. приема предложение за разпределение на печалбата;

7. след предварително одобрение на КФН сключва, изменя или допълва договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, заменя банката – депозитар. Съответно взема решение за прекратяване/разваляне на договорите по предходното предложение по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;

8. контролира изпълнението на договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и с банката депозитар и съдейства на същите трети лица и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

9. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;

10. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;

11. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;

12. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 11 от този Устав и при спазване на ограниченията предвидени в него.

13. взема решение за сключване на договор за банков кредит при спазване изискванията на чл. 10, ал. 2, т. 2 и т. 3 от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения;

14. В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да увеличава капитала на ДРУЖЕСТВОТО чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение не може да надхвърля 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии /отделни увеличения/, с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл. 26 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;

15. взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на този устав и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;

16. избира прокурист на Дружеството;

17. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от Зам. Председателя ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" в Комисията по финансов надзор;

18. В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение не може да надхвърля 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегироваани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

19. взема решения за застраховане на недвижимите имоти, придобити от ДРУЖЕСТВОТО;

20. избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подсетки за новите акции на техните притежатели в случай на увеличение на капитала на Дружеството при спазване на изискванията на Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

21. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този устав.

(4) При спазване на ограниченията на чл. 114 и следващи от ЗППЦК и действащото законодателство Съветът на директорите на Дружеството има право с единодушно решение да разрешава извършването на сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон.

(5) Изразът "заинтересовани лица" по смисъла на алинея 3, т. 15 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, обхваща: членовете на управителните и контролните органи на Дружеството, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от дружеството със специална инвестиционна цел, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията или;

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 т. 2.;

Ограничения в правомощията на Съвета на директорите

Чл. 49. (1) При извършване на дейността си по управление на ДРУЖЕСТВОТО Съветът на директорите стриктно спазва ограниченията на чл. 114 и следващи от ЗППЦК и действащото законодателство.

Задължения на членовете на Съвета на директорите

Чл. 50. (1) Лице, предложено за член на съвет на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25%

/двадесет и пет процента/ от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на

съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на Съвета на директорите, то дължи писмено уведомление в седемдневен срок от настъпване на съответното обстоятелство до председателя на Съвета на директорите на Дружеството, който от своя страна запознава акционерите с постъпилите уведомления на първото следващо общо събрание на акционерите.

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

(3) Членовете на съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и ДРУЖЕСТВОТО, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

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

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

(6) Членовете на съвета на директорите са длъжни да декларират пред съвета на директорите в седемдневен срок от избирането им, както и пред Заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" в Комисията по финансов надзор и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на Дружеството, информация:

а) за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25% /двадесет и пет процента/ от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;

б) за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

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

(7) Членовете на съвета на директорите са длъжни в срок 90 дни след края на съответната календарна година да подават в Комисията декларация за имуществените и деловите си интереси по установен от заместник-председателя образец.

Управление

Чл. 51. (1) ДРУЖЕСТВОТО се управлява оперативно от избран от Съвета на директорите с мнозинство 2/3 от гласовете Изпълнителен директор.

(2) Мандатът на Изпълнителния директор е еднакъв с мандата на Съвета на директорите, но до избиране на нов Изпълнителен директор, същият продължава да изпълнява функциите си.

(3) Управителните правомощия на Изпълнителния директор се определят с решението на Съвета на директорите за избирането му и с договора за възлагане на управлението.

(4) Овластяването на Изпълнителния директор може да бъде оттеглено по всяко време с решение на Съвета на директорите, взето с мнозинството, необходимо за избирането му.

(5) За цялостната си дейност Изпълнителният директор се отчита на Съвета на директорите.

(6) В отсъствието на Изпълнителния директор функциите му по управление на ДРУЖЕСТВОТО временно се осъществяват от Председателя на Съвета на директорите.

Представителство

Чл. 52. (1) ДРУЖЕСТВОТО се представлява от избрания от Съвета на директорите Изпълнителен директор /изпълнителен член/.

(2) Лицата, овластени да представляват ДРУЖЕСТВОТО, трябва да имат постоянно местопребиваване в Република България;

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

Отговорност

Чл. 53. (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват функциите си лично и само в интерес на ДРУЖЕСТВОТО.

(2) За виновно причинени вреди на ДРУЖЕСТВОТО членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно и неограничено.

(3) Член на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност ако се установи, че той няма персонална вина за настъпилите в патримониума на ДРУЖЕСТВОТО вреди.

Чл. 54. (1) Всеки член на Съвета на директорите дава гаранция за своето управление, определена по вид и размер с решение на общото събрание на акционерите, която по равностойност не може да бъде по-малка от тримесечното му брутно възнаграждение. В случай на невнасяне на гаранцията съответното лице не получава възнаграждение като член на Съвета на директорите до внасяне на пълния размер на гаранцията.

(2) Правилата относно гаранцията за управление се прилагат и за прокуристите на ДРУЖЕСТВОТО при спазване на изискванията на чл. 116в, ал. 10 от ЗППЦК.

Правила за определяне размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите

Чл. 55. (1) Текущият размер на годишните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите се определя по решение на общото събрание на акционерите при спазване изискванията на Закона.

(2) По решение на Общото събрание на акционерите при постигнати добри финансови резултати от ДРУЖЕСТВОТО на членовете на съвета на директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната печалба от ДРУЖЕСТВОТО за съответната година.

(3) Във всички случаи възнаграждението на членовете на Съвета на директорите по ал.1 и ал.2 на този член трябва да е съобразено с ограниченията на чл. 12, ал. 2 от този Устав, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на ДРУЖЕСТВОТО.

Директор за връзки с инвеститорите

Чл. 56. (1) Съветът на директорите на ДРУЖЕСТВОТО назначава по трудов договор директор за връзки с инвеститорите.

(2) Директорът за връзки с инвеститорите трябва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на Съвета на директорите или прокурист на ДРУЖЕСТВОТО.

(3) Директорът за връзки с инвеститорите:

1. осъществява ефективна връзка между съвета на директорите на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;

3. води и съхранява дневник за проведените заседания на Съвета на директорите, в който в хронологичен ред се отразяват дата, час на откриване и час на закриване на заседанието, дневен ред и взети решения, по начин, непозволяващ извършването на последващи изменения или допълнения в него;

4. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите на дружеството;

5. отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който са допуснати до търговия ценните книжа на дружеството, и централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа;

6. води регистър за изпратените материали по т. 2 и 5, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.

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

(5) Членовете на съвета на директорите на ДРУЖЕСТВОТО са длъжни да съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на функциите по ал. 3.

(6) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат чл. 116а1, ал. 1 и чл. 116б от ЗППЦК.

Вътрешна информация. Вътрешни лица.

Чл. 57. По смисъла на този устав термините "вътрешна информация", "лица с достъп до вътрешна информация" и "пазарна злоупотреба с финансови инструменти" имат значението, дадено им в действащото законодателство.

VIII. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Оценка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти

Чл. 58. При условията и по реда на ЗДСИЦДС и останалите нормативни актове преди покупка (с изключение на случаите по чл.22, ал.7 от ЗДСИЦДС), съответно продажба на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти ДРУЖЕСТВОТО възлага оценяването им от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид.

Последващи оценки на недвижимите имоти

Чл. 59. ДРУЖЕСТВОТО извършва последващи оценки на притежаваните от него недвижими имоти и вещни права по реда и при условията на ЗДСИЦДС.

IX. БАНКА - ДЕПОЗИТАР

Функции на банката - депозитар

Чл. 60. (1) Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка - депозитар.

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

(3) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството, с изключение на разплащанията в случаите по чл.19, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

Договор с банката - депозитар

Чл. 61. (1) Договорът с банката - депозитар трябва да съдържа най-малко:

1. пълни данни за страните по договора;
2. точно описание на дейностите – предмет на договора; 3. права и задължения на страните;
4. срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване; 5. разходите по видове и начина им на разпределение между страните;
6. отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
7. режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанието за прекратяване, последици от прекратяването;
8. разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
9. начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;
10. други изискуеми по ЗДСИЦДС и Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране разпоредби.

(2) Възнаграждението на банката - депозитар се определя в договора с нея в рамките на общото ограничение по чл. 12, ал. 2 от този устав и не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

Изисквания към банката - депозитар

Чл. 62. (1) За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

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

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

X. ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ.27, АЛ.4 ОТ ЗДСИЦДС

Възлагане на дейности на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Чл. 63. (1) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти.

(2) Дружеството възлага дейностите по ал. 1 на едно или повече търговски дружества,

разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности (трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС).

(3) Дружеството възлага воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на вземанията по сключени договори за наем/аренда/лизинг, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 6, ал. 1, т. 2, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(4) Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на дружеството.

(5) Обслужващото дружество по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел е трето лице по чл. 27, ал. 4 и за него изискванията на ЗДСИЦДС и този Устав се прилагат съответно.

Договори с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Чл. 64. (1) По единодушно решение на съвета на директорите Дружеството възлага дейностите по чл. 63, ал. 2 и ал. 3 като сключва писмен договор с едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

(2) Възлагането по ал. 1 се допуска само след предварително одобрение за това, издадено от Комисията за финансов надзор. Дружеството може да възложи по единодушно решение на съвета на директорите с писмен договор , воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на вземанията по сключени договори за наем/аренда/лизинг, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 6, ал. 1, т. 2, на едно или повече търговски дружества, отговарящи на посочените в алинея 1 по горе изисквания.

(3) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС извършват дейностите по чл. 63, ал. 2 и ал. 3 с грижата на добрия търговец, в съответствие със закона и с този Устав.

(4) Възнагражденията, изплатени на всички трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС взети заедно, в рамките на една календарна година не могат да надхвърлят 6% /шест на сто/ от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

(5) Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.

(6) Сключените до влизането в сила на ЗДСИЦДС договори с обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството запазват действието си и за тях не се изисква одобрение от КФН, като ал. 5 се прилага съответно.

XI. СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА

Чл. 65. По реда и при условията на ЗДСИЦДС Дружеството може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

XII. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Документи по годишното приключване

Чл. 66. (1) Ежегодно след края на календарната година в сроковете и при условията на действащото законодателство Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и доклад за дейността и ги представя на избраните от общото събрание регистрирани одитори.

(2) Годишният финансов отчет се проверява от назначените от общото събрание регистрирани одитори. Проверката има за цел да установи дали са спазени изискванията на Закона за счетоводството и устава за годишното приключване. Общото събрание приема годишния финансов отчет за дейността след приключване на одита и представяне на одиторския доклад.

(3) Когато общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на съвета на директорите или на отделен акционер, те се назначават от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

Задължение за разкриване на информация на дружеството

Чл. 67. Дружеството разкрива публично регулирана информация с минимално съдържание, при условия и в срокове, предвидени в действащото законодателство.

Приемане

Чл. 68. (1) Годишният финансов отчет за дейността и предложение на Съвета на директорите за разпределение на печалбата се внасят за разглеждане от Общото събрание на акционерите;

(2) Приетият от общото събрание на акционерите годишен финансов отчет се обявява в Търговския регистър в сроковете и при условията на действащото законодателство.

Дивидент и изплащането му

Чл. 69. (1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

(2) Годишният дивидент се изплаща в срок от 12 месеца от края на съответната финансова година.

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

1. увеличен/намален с разходите/приходите 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:

а) продажната цена на недвижимия имот, и

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

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:

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

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

6. намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;

7. намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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

(5) Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери с право на

дивидент в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

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

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

XIII ФОНДОВЕ

Фонд “Резервен”

Чл. 70. (1) Дружеството образува фонд “Резервен”. В него се отнася разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите.

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

XIV. ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Преобразуване

Чл. 71. (1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

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

(3) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор, като новосъздаденото или новосъздадените дружества трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

Прекратяване

Чл. 72. (1) Дружеството се прекратява:

1. при решение на Общото събрание само на основания, предвидени в устава и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията по финансов надзор, освен в хипотезата на чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;
4. в другите предвидени в Закона случаи.

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

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

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

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

XV. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 73. За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦДС разпоредби) и съответните подзаконови нормативни актове.

Чл. 74. 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.

Този устав е приет на Общо събрание на акционерите, проведено на 2022 година и с него се отменя Уставът приет на Учредителното събрание на „Инвест пропърти“АДСИЦ, проведено на 20 април 2006 г. в гр.Враца, изменен и допълнен от Общо събрание на акционерите, проведено на 21 юли 2006 г. в гр.Враца, Общо събрание на акционерите, проведено на 04 юли 2007 г. в гр.Враца, съгласно получено одобрение от Комисията за финансов надзор(Решение №913 от 18.07.2007 г.) и Общо събрание на акционерите, проведено на 21 юни 2010 г. в гр.Враца, съгласно получено одобрение от Комисията за финансов надзор(Решение №447 от 21.07.2010 г.).

Изпълнителен директор:

/ДимчоКлиментов/