

УСТАВ

НА „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

(СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ)

ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Чл. 1 (1) „РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ (по-долу наричано за краткост „Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което осъществява секюритизация на недвижими имоти.

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

ФИРМА

Чл. 2 (1) Фирмата на Дружеството е „РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ.

(2) Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: ROI Property Real Estate Investment Trust Plc.

(3) Дружеството е публично.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 3 (1) Седалището на Дружеството е в гр. София.

(2) Адресът на управление на Дружеството е гр. София, СО – район „Лозенец“, ул. „Кораб планина“ №27 А.

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ

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

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 5 (1) Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

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

СРОК

Чл. 6 Дружеството се учредява за неопределен срок от време.

ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

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

а) да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;

б) да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

(2) Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите, включително и от промяна на законово фиксирания валутен курс на националната валута – лева към еврото. За изпълнение на тази стратегия, Дружеството прилага модела за активно управление на портфейла от недвижими имоти, финансови активи и свободни средства, чиято структура отговаря на изискванията на чл.8 по-долу.

Вид на активите, които Дружеството секюритизира

Чл.8 (1) Имоти с бизнес – и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес – и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване.

(2) Инфраструктурни обекти - паркинги, мостове, логистични центрове и други.

(3) Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване.

(4) Имоти със спортно и/или възстановително, и/или здравно, и/или развлекателно предназначение.

(5) Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване.

(6) Земеделска земя и земи, включени в горския фонд. Земите по тази алинея могат да придобиват както с цел експлоатация от името и за сметка на дружеството и/или с цел отдаване под аренда и/или с цел промяна на статута им и застрояването им и/или продажба.

(7) Дружеството не може да придобива имоти по алинея 1 - 6, които са предмет на правен спор.

(8) Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

(9) Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации.

(10) Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, като се изключи възможността да инвестира до 10 (десет) процента от капитала си в обслужващо дружество.

(11) Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по алинея 8, 9 или 10.

(12) Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) за секюритизация.

Разходи за управление

Чл. 9 (1) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една година не може да надхвърля 10% (десет процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е до 10 000 000 (десет милиона) лева включително, и не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите

по баланса, ако стойността на активите е над 10 000 000 (десет милиона) лева. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Дружеството е реализирало продажба на актив.

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

ГЛАВА II КАПИТАЛ И АКЦИИ

КАПИТАЛ. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

Чл.10 Капиталът на Дружеството е равен на 616 250 (шестстотин и шестнадесет хиляди двеста и петдесет) лева и не може да бъде намаляван под тази стойност.

АКЦИИ. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

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

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

(3) Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл.32 от този Устав.

ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ

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

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

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

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

ВНОСКИ

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

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

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

ЗАЕМНИ СРЕДСТВА

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

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

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

КНИГА ЗА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 15 Книгата за акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар“ АД по реда и начина, посочени в неговите правила за работа.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

Чл. 16 Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

ГЛАВА III

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

НАЧИНИ И СПОСОБИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА. ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

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

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

ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

- (3) Увеличението на капитала по реда на този член се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции.
- (4) При провеждането на увеличението задължително се издават права по смисъла на пар.1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и се следва установената в ЗДСИЦ процедура за това при съответно прилагане на разпоредбите на чл.112 и следващите от ЗППЦК за увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на права.
- (5) При първоначалното задължително увеличение на капитала предимственото право на съществуващите акционери (учредителите) да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала отпреди увеличението съгласно чл.194, ал.1 от ТЗ и чл.112, ал.1 от ЗППЦК не се прилага.
- (6) Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал не по-малък от приложимите изисквания на действащото законодателство за осъществяване на дейност като инвестиционен посредник с пълен лиценз. Цялата емисия права по алинея 4 на този член се поема от инвестиционния посредник по предходното изречение и се предлага за публично търгуване на регулиран пазар.
- (7) Първоначалното увеличаване на капитала се извършва до размера на записаните акции.

ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПОСЛЕДВАЩИТЕ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

- Чл. 19** (1) При увеличението на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението по алинея 5 по-долу за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.
- (2) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. 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.
- (3) С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Европейската Комисията, освен в случаите, когато не се изисква публикуване на проспект при условията на чл. 79 от ЗППЦК.
- (4) Решението за увеличаване на капитала на публично дружество съдържа, посочване на инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл.8 ал.1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. Дружеството е длъжно да изпрати на комисията, на регулирания пазар и на Централния депозитар протокола с решението за увеличение на капитала в срок до края на работния ден, следващ деня на провеждане на общото събрание, или деня на провеждане на заседанието на управителния орган.
- (5) Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, регистрационния номер на издаденото от комисията потвърждение, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба. Съобщението по ал. 1 се обнародва в "Държавен вестник" и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

(6) След получаване на решението на общото събрание по алинея 4, а когато решението за увеличение на капитала е взето от съвета на директорите - след обнародване на съобщението по алинея 5 по-горе, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.

(7) На първия работен ден, следващ седемдневния период по алинея 5, Централният депозитар открива сметки за права на лицата, посочени в същата алинея въз основа на данните от Книгата на акционерите.

(8) Регулираният пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството, е длъжен да приеме издадените от Дружеството права.

(9) Срокът за прехвърляне на правата е между 14 (четирнадесет) и 30 (тридесет) дни.

(10) На петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата Дружеството предлага чрез инвестиционния посредник, обслужващ емисията, на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

(11) Сумите, получени от продажба на права, постъпват по специална сметка, открита от Централния депозитар, и не могат да се ползват до вписването на увеличаването на капитала.

(12) Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на акции чрез Централния депозитар и неговите членове.

(13) В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

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

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

(3) Капиталът може да се намали чрез:

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

ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ. ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

Чл. 22 (1) Дружеството може да издава акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в общото събрание. Решението за издаване на такъв клас акции се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените акции. В случай, че бъдат издадени привилегировани акции без право на глас,

притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на общото събрание за разпределение на печалбата.

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

(3) В случай, че общото събрание е взело решение установеният в този Устав и ЗДСИЦ процент от печалбата на Дружеството да бъде разпределен като дивидент между неговите акционери и при условие, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и този Устав размер, всяко годишно общо събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за отправяне на предложение за обратно изкупуване на акции с право на глас на Дружеството. Решението на общото събрание по предходното изречение задължително посочва:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, който в рамките на една календарна година не може да надхвърля 3 на сто от общия брой издадени акции с право на глас на Дружеството;
2. условията и реда, при които съветът на директорите организира изкупуването в определен срок не по-дълъг от 18 месеца;
3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Решението по предходното изречение се взема с обикновено мнозинство от представените акции. Решението се вписва в търговския регистър и съобщение за него се обнародва в „Държавен вестник“ и се публикува в 1 (един) централен ежедневник.

(4) Предложението до притежателите на подобни акции създава право, но не и задължение за последните да предложат акциите си за обратно изкупуване. Приетите предложения за обратно изкупуване от акционери се изпълняват съразмерно от Дружеството при спазване на ограничението по алинея 3, т.1 по-горе и изискванията на чл.247а, алинея 1 - 4 от ТЗ.

(5) Алинеи 3 и 4 по-горе на този член се прилагат съответно за акции без право на глас. В този случай ограничението в размер на 3 на сто, предвидено в алинея 3, т.1 по-горе и валидно при обратно изкупуване на акции на Дружеството с право на глас, не се прилага, но се вземат предвид ограниченията на чл.187а, ал.4 от ТЗ.

ГЛАВА IV

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 23 (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, се прилага чл.22, ал.2 по-горе.

(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.

(5) Всеки акционер има право да поставя въпроси по време на общото събрание.

ПРАВА НА АКЦИОНЕР(И) С КВАЛИФИЦИРАНО ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

Чл. 24 (1) Акционери, притежаващи не по-малко от 10% (десет процента) от капитала на Дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на Дружеството.

(2) Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството.

(3) Лицата по алинея 2 могат:

1. да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия съвет на директорите.

2. да искат от общото събрание или от регистърния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

3. да искат от регистърния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Съдът се произнася незабавно по исканията по предходното изречение.

(4) В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружество могат да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

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

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

Задължения на акционерите

Чл. 25 (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.

(3) Акционери, притежаващи поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството или упражняващи контрол върху последното, имат задължението по чл.42, алинея 6 по-долу, като задължението за посочените акционери възниква в седемдневен срок от придобиването на акциите, с които се достига или преминава 25-процентния праг или контрола.

ГЛАВА V

ДРУЖЕСТВЕНИ ОРГАНИ

ВИДОВЕ ОРГАНИ

Чл. 26 Съгласно изискването на ЗДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са, както следва:

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

РАЗДЕЛ I. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

СЪСТАВ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 27 (1) Общото събрание включва всички акционери, които могат да бъдат български или чуждестранни, физически или юридически лица. Те участвуват в общото събрание лично или чрез представител.

(2) Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите вземат участие в работата на общото събрание без право на глас, освен когато представляват акционери. Член на Съвета на директорите може да представлява акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред на общото събрание.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 28 (1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:

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

12. приема решения по въпросите, посочени по-долу в чл.41, алинея 1 от този Устав.
 13. заменя избрания инвестиционен посредник, упълномощен да поема и/или пласира и/или обслужва всички емисии ценни книжа, издадени от Дружеството;
 14. заменя избрания инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подсметки на притежателите на нови акции в случай на увеличение на капитала на Дружеството при спазване изискванията на Наредба №38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
 15. При спазване разпоредбата на чл.37, ал.1, изречение последно от този устав определя и/или променя определените мандати на отделните членове на съвета на директорите;
 16. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.
- (2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.
- (3) Измененията и допълненията в Устава на Дружеството и решенията за преобразуване или прекратяване на Дружеството влизат в сила след одобрението им от КФН и вписването им в Търговския регистър. Решенията за избор и освобождаване на членове на съветите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

- Чл. 29** (1) Общото събрание се свиква от съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по реда на чл.24, алинея 6 по-горе.
- (2) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана, обявена в Търговския регистър. Поканата за общото събрание заедно с материалите се публикува и на Интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключването на общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на дружеството в Интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на Комисията и обществеността. Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство и в зависимост от определения от съвета на директорите на Дружеството дневен ред.
- (3) Дружеството представя поканата и материалите за общото събрание на КФН най-малко 30 дни преди неговото провеждане. Поканата се оповестява на обществеността в срока по предходното изречение. Поканата се оповестява на обществеността чрез медията, която Дружеството използва за разкриване на регулирана информация.
- (4) В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН и на публичното дружество най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър материалите по чл. 223а, ал.4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува, заедно с писмените материали, при условията и по реда на чл.100т, ал.1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ датата на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

- Чл. 30** (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите на посоченото в поканата място най-късно до датата на обнародването на поканата за свикване на общото събрание.
- (2) Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, материалите по алинея 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. Това правило се

прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. 24, алинея 5 от този устав.

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

СПИСЪК НА ПРИСЪСТВУВАЩИТЕ

Чл. 31 (1) За заседанието на общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

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

ПРЕДСТАВИТЕЛИ

Чл.32 (1) Пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, подписано саморъчно от упълномощителя или да е пълномощно, подписано и изпратено чрез електронна поща на електронен адрес, посочен от дружеството, като в този случай, електронните документи и съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя при спазване на изискванията на Закона за електронния документ и електронния подпис. Пълномощното трябва да е за конкретно общо събрание и има нормативно определеното минимално съдържание, както и да посочва най-малко данните по чл. 116, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК. Дружеството публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

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

(3) Глас, даден в съответствие с условията на пълномощното, ще е действителен, независимо от предшествуваща смърт или недееспособност на упълномощителя, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяването на правомощията, по силата на които то е дадено или прехвърлянето на акция, по отношение на която гласът е даден, при положение, че от Дружеството, на адреса, определен в поканата за свикване на общо събрание, не е получено до времето, обявено за провеждане на събраниято, писмено уведомление за тази смърт, недееспособност, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията или прехвърляне на акциите.

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

(5) Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както и акционерът, когото той представлява.

(6) Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(7) Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които той представлява.

(8) Публичното дружество публикува на интернет страницата си най-малко 30 дни преди датата на откриване а общото събрание на акционерите до приключване на общото събрание и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по

технически причини, дружеството ще посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера, дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

КВОРУМ

Чл.33 (1) За провеждане на общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата за акционерите, предоставена от "Централен депозитар" АД и валидна за дата, 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред не по-малко от 14 (четиринадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часа на новото заседание може да се посочат в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от Търговския закон.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл.34 (1) Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

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

(3) Членовете на съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация по смисъла на чл.49 по-долу. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

(4) В случай че Съветът на директорите на Дружеството е приел Правила за провеждане на Общо събрание чрез използване на електронни средства, то Общото събрание може да бъде проведено съобразно тези Правила. Правилата трябва да са публикувани на Интернет страницата на Дружеството и да са обявени на обществеността поне 60 дни преди провеждане на общото събрание.

ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВА

Чл.35 (1) Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 32 от този Устав.

(2) Решенията на Общото събрание се приемат със следните мнозинства:

(а) За приемане на решения по чл.28, ал.1, т.1, т.3, т.4, букви „б“ и „г“ и т.15 по-горе – 4/5 (четири пети) от представените на събранието акции;

(б) За приемане на решения по чл.28, ал.1, т.12 (в случаите, когато става въпрос за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи) – 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции;

(в) За приемане на решения по чл.28, ал.1, т.2, 13 и 14 – 2/3 (две трети) от представените на събранието акции;

(г) За приемане на всички останали решения на общото събрание – 1/2 (една втора) плюс една акция (обикновено мнозинство) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения.

(3) В случай че Съветът на директорите на Дружеството е приел Правила за гласуване на Общо събрание на Дружеството чрез кореспонденция или електронни средства

преди датата на събранието, то акционер може да гласува преди провеждане на събранието по начина, предвиден в тези правила. Правилата трябва да са публикувани на Интернет страницата на Дружеството и да са обявени на обществеността поне 60 дни преди провеждане на общото събрание.

ПРОТОКОЛИ

Чл.36 (1) За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание, трябва да включват информацията относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя гласове подадени „за“ и „против“ и ако е необходимо – броя "въздържали се", за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.

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

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

(4) Дружеството изпраща на КФН протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждане му и го публикува на своята интернет страница за период не по-кратък от една година.

(5) 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. 488а 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.

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

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

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

Чл.37 (1) Дружеството се управлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) физически и/или юридически лица. Срокът, за който се избират членовете на съвета на директорите, е както следва:

(а) единият от членовете на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 1 (една) година – когато се избира в първия съвет на директорите на Дружеството, а за всеки следващ съвет – за срок от 3 (три) години;

(б) вторият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 2 (две) години – когато се избира в първия съвет на директорите на Дружеството, а за всеки следващ съвет – за срок от 4 (четири) години;

(в) третият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 3 (три) години - когато се избира в първия съвет на директорите на Дружеството, а за всеки следващ съвет – за срок от 5 (пет) години.

(2) Мандатите на членовете на съвета на директорите, избрани при учредяване на Дружеството не могат да надхвърлят 3 (три) години. Мандатът на всеки член на съвета на директорите, избран (преизбран) след учредяването на Дружеството, се определя в решението на компетентния орган, но не може да надвишава 5 (пет) години. Независимо от разпоредбата на предходното изречение, мандатите на отделните членове на съвета на директорите задължително се различават по продължителност с не по-малко от 1 (една) година. Всяко решение на общото събрание, противоречащо на

тази алинея, е недействително в частта му относно уеднаквяването продължителността на мандатите; в този случай всеки от членовете на съвета получава мандат с продължителността, посочена по-горе в тази алинея.

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

(4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани при спазване на изискванията на чл.35, ал.2, буква „а“ във връзка с чл.28, ал.1, т.4, буква „г“ от този Устав само при доказаното наличие на едно от следните основания:

(а) проява на умисъл или груба небрежност при изпълнение на задълженията им съгласно този Устав, които са довели до настъпването на вреди за Дружеството; или

(б) осъществяване на конкурентна спрямо Дружеството дейност. За целите на този Устав осъществяване на конкурентна дейност означава участие в учредителното събрание или членство в управителния орган на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦ, освен ако общото събрание на акционерите е дало изричното си предварително съгласие за противното.

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

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

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 38 (1) За членове на съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България, освен ако са реабилитирани.

(2) Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

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

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

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;

3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
 4. член на управителен или контролен орган, 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 управителен или контролен орган на Дружеството.
- (4) Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър, където представят нотариално заверено съгласие и декларация, че не са налице пречки по алинея 2 и 3 по-горе, като независимите членове установяват и това свое качество с декларация.

ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

Чл.39 (1) Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ите член/ове поотделно; в случай, че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството може да се осъществява и от него.

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

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

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

ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.40 (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 на някои от тях.

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

(3) Съветът на директорите на Дружеството:

1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;

2. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката - депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

3. избира и освобождава изпълнител(е)н/и директор/и и председател на съвета на директорите.

4. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на глава VII по-долу.

5. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл.8, алинея 1 – 6 от този Устав при спазване ограниченията на чл.41 по-долу.
6. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл.14, ал.2, букви "б" или "в" от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, посочени в чл.41 по-долу;
7. приема правила за своята дейност и утвърждава правила за вътрешната организация на Дружеството;
8. 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;
9. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл.8, алинеи 8 - 10 от този Устав при спазване изискванията на алинея 11 от същия член;
11. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд 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 в рамките на една година, не може да надхвърля 50 000 000 (петдесет милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;
12. предварително одобрява сключването на сделки от страна на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на чл.41 по-долу. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. При вземане на решения по тази точка заинтересуваните лица – членове на съвета на директорите не гласуват, но задължително трябва да бъдат поканени както останалите членове на заседанието и съветът следва да изслуша техните становища, ако имат такива. Ограничението в правото на глас по тази точка не се отнася до изменението и/или прекратяването на договори, сключени със заинтересовани лица, при условие, че сключването им е било одобрено от общото събрание на акционерите и измененията в тях не водят до утежняване на условията на съответния договор за Дружеството.
13. избира прокурист на Дружеството;
14. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател;
15. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране 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 в рамките на една година, не може да надхвърля 5 000 000 (пет милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е

достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството в рамките на 1 (една) година, чиято обща номинална стойност надхвърля 5 000 000 (пет милиона), е необходимо решение на общото събрание на акционерите.

При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегировани 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.

16. Може да избере втори инвестиционен посредник, в случаите на издаване на ценни книжа от Дружеството, които да поема и/или пласира и/или обслужва емисията ценни книжа заедно с избрания от общото събрание инвестиционен посредник или да извършва вместо последния някои от описаните дейности;

17. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране на Дружеството, съветът на директорите може да взема решение за издаване на варианти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от съвета на директорите. В случай, че съветът на директорите на Дружеството упражни правото си по тази т.17, влиза в сила правото му да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството под условие по реда на чл.113, ал.2, т.2 на ЗППЦК по искане на притежателите на поне 1/3 (една трета) от всички издадени варианти. Съветът на директорите може да упражни правото си по предходното изречение при съответно прилагане на чл. 196, ал.1 от Търговския закон, като увеличението на капитала, извършено по този ред, не може да надхвърля сума, равна на сбора от номиналната стойност на новите акции при съотношение 1 (един) вариант – 10 (десет) нови акции.

18. може да приеме Правила за гласуване на Общо събрание на Дружеството чрез кореспонденция или електронни средства преди датата на събранието и Правила за провеждане на Общо събрание чрез използване на електронни средства.

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

(4) изразът "заинтересовани лица" по смисъла на алинея 3, т.12 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, обхваща: членовете на съвета на директорите на Дружеството, неговият прокурист (в случай, че бъде избран такъв), както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

а) са страна, неин представител или посредник по сделка с Дружеството, или в тяхна полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството; или

б) притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството;

в) са членове на съвета на директорите или прокуристи на юридическо лице по буква "б".

ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРАВОМОЩИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.41 (1) Съветът на директорите на Дружеството, както и отделни негови членове, не могат, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание, да извършват сделки, в резултат на които:

1. Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над:

- а) 1/3 (една трета) от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството;
- б) 2% (два процента) от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица;
2. възникват задължения за Дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква „а“, а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица - над стойността по т. 1, буква „б“;
3. вземанията на Дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква „а“, а когато длъжници на дружеството са заинтересувани лица - над 10% (десет процента) от стойността по т. 1, буква „б“.
- (2) Стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество - стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството. В стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. Когато предмет на сделки по алинея 1 са ценни книжа, те се оценяват по текуща пазарна цена.
- (3) Сделки, които поотделно са под праговете по алинея 1, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период 3 (три) календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по алинея 1.
- (4) Получаването или предоставянето за ползване под каквато и да е форма на дълготрайни активи от страна на Дружеството трябва да бъде извършено при условията и по реда на договор за съвместно предприятие по глава III, раздел III от ЗППЦК, ако имуществото:
- (а) се предоставя на дружество, което притежава пряко или непряко най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството, или контролира Дружеството, или е свързано с него лице; и
- (б) служи за осъществяване на дейността на Дружеството съгласно чл.5 от този Устав или на съществена част от нея.
- (5) Ако условията по алинея 4, буква „а“ и „б“ по-горе възникнат след предоставяне на имуществото за ползване, Дружеството и насрещната страна са длъжни незабавно да предприемат действия по сключване на договор за съвместно предприятие, включително в едномесечен срок да отправят искане до ресорния заместник-председател по чл.126в, алинея 2 от ЗППЦК.
- (6) Разпоредбата на алинея 1 от този член не се прилага (а) в случаите на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица; (б) на кредитиране от холдингово дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната.
- (7) Обичайна търговска дейност по алинея 6 по-горе е съвкупността от действия и сделки, извършвани от Дружеството в рамките на предмета му на дейност и съобразно обичайната търговска практика, без сделките и действията, които произтичат от извънредни обстоятелства.
- (8) Съветът на директорите представя пред общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по алинея 1 по-горе. Докладът е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание и има съдържание в съответствие с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове към него.

(9) При вземане на решение по алинея 1 по-горе заинтересуваните лица - акционери не могат да упражняват правото си на глас.

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

(11) Решението на общото събрание по алинея 1 по-горе следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.42 (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 благодетелстване 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.

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

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

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

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

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

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

ПРОЦЕДУРА НА ЗАСЕДАНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ПРОТОКОЛ

Чл.43 (1) Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж месечно.

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

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

(4) Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството (съгласно чл.48 по-долу) подпомага члена на съвета на директорите, отговарящ за свикването на конкретното заседание, за организацията на заседанието. Директорът за връзки с инвеститорите уведомява членовете на съвета на директорите за деня, часа и мястото на заседанието поне 3 (три) работни дни преди избрания ден за заседанието. Заедно с уведомлението по предходното изречение, директорът за връзки с инвеститорите предоставя на вниманието на всеки от членовете на съвета на директорите информация за дневния ред на заседанието и материалите по всяка точка от дневния ред, когато са налице такива материали, по начин, удобен за съответния член на съвета на директорите и Дружеството.

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

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

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

(8) За всяко от заседанията на съвета се води протокол от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от

членовете на съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави.

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

КВОРУМ И МНОЗИНСТВА

Чл.44 (1) Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 (две трети) от неговите членове.

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

(3) Решенията по чл.40, ал.3, т.1, 11, 12 и 15 по-горе се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

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

Чл.45 (1) Текущите месечни възнаграждения на всички членове на съвета на директорите (извън обезщетенията, дължими при прекратяване на договор, сключен с член на съвета на директорите, ако такива са уговорени), взети в тяхната съвкупност, не могат да надхвърлят 1% (един процент) от размера на капитала на Дружеството по съдебна регистрация към 31.12 (тридесет и първи декември) ако капитала е в размер до 1 000 000 лева и 0,50% (нула цяло и петдесет процента) от размера на капитала на Дружеството по съдебна регистрация към 31.12 (тридесет и първи декември) ако капитала е в размер над 1 000 000 лева на годината, предхождаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението за периода до следващото годишно общо събрание. Веднага след провеждане на общото събрание по предходното изречение, съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение за актуализация на възнаграждението на изпълнителните членове на съвета на директорите на Дружеството по сключения с тях договор за възлагане на управлението, съразмерна на актуализацията на възнаграждението на останалите членове на съвета на директорите, ако такава е направена от общото събрание.

(2) Възнагражденията на членовете на съвета на директорите за годината, в която Дружеството е учредено се определят по реда на алинея 1 и на базата на капитал на Дружеството в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева.

ОТГОВОРНОСТ

Чл.46 (1) Членовете на съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в левове и в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. Гаранцията се внася по сметка на съответния член на съвета на директорите и се блокира в полза на Дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В случай на невнасяне на гаранцията Дружеството няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер.

(2) Членовете на съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили 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 на дружеството и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до **последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е приложена поканата за свикване на общото събрание в Търговския регистър.**

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

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

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

УПРАВЛЕНИЕ

Чл.47 (1) Изпълнителният член (изпълнителен директор) или изпълнителните членове - ако има избрани повече от един, се избира и отчита пред съвета на директорите на Дружеството.

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

(3) Възнаграждението на изпълнителния директор се определя и променя от съвета на директорите при спазване на ограниченията, посочени в чл.45 по-горе.

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Чл.48 (1) Съветът на директорите на Дружеството назначава на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който следва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на съвета на директорите или прокурист на дружеството;

(2) Директорът за връзки с инвеститорите:

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

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях, както и за поставянето им на мястото, посочено в поканата за общото събрание;

3. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на съвета на директорите на дружеството;

4. отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до ресорния заместник-председател, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, Централния депозитар и централните ежедневници, посочени в проспекта за публично предлагане на акции на Дружеството;

5. води регистър за изпратените материали по т.2 и т.4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т.1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация;

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

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

(5) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл.38, алинея 1 и чл.42, алинея 3 – 5 включително.

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ. ВЪТРЕШНИ ЛИЦА

Чл.49 За целите на този Устав и всички останали вътрешни и вътрешно-организационни актове на Дружеството и/или други документи, приети или утвърдени от съвета на директорите и/или общото събрание на акционерите или подписани от изпълнителния директор на Дружеството, включително, но не само договори, декларации, пълномощни, рекламни или информационни материали, проспекти и други вътрешна информация е конкретна информация, която не е публично огласена, отнасяща се пряко или непряко до Дружеството, ако публичното ѝ огласяване може да окаже съществено влияние върху цената на финансовите инструменти на Дружеството или на цената на свързани с тях дериватни финансови инструменти.

(2) Забранява се на всяко лице, което притежава вътрешна информация в резултат на своето членство в управителния или контролния орган на емитента, на участието си в капитала или гласовете в общото събрание на емитента, на достъпа, който има до информацията поради своята служба, професия или задължения, или придобиването ѝ чрез престъпление или по друг неправомерен начин, да използва тази информация, като придобие или прехвърли, или опита да придобие или да прехвърли за своя или за чужда сметка, пряко или непряко, финансови инструменти, за които се отнася тази информация.

(3) Когато лицето по ал. 2 е юридическо лице, забраната за използване на вътрешна информация се отнася и за всяко физическо лице, което участва при вземането на решение за сключване на сделка за сметка на юридическото лице.

(4) Алинея 2 не се прилага за сделки, сключени в изпълнение на изискуеми задължения за придобиване или прехвърляне на финансови инструменти, когато тези задължения са възникнали, преди лицето да притежава вътрешна информация.

(5) Забранено е на лице по ал. 2 да:

1. разкрива вътрешната информация на друго лице, освен ако разкриването ѝ се извършва при обичайното упражняване на неговата служба, професия или задължения;

2. препоръчва или да убеждава друго лице въз основа на вътрешната информация да придобива или да прехвърля финансови инструменти, за които се отнася тази информация.

(6) Забраните по ал. 2 и 5 се прилагат и за всяко друго лице извън посочените в ал. 2, което притежава вътрешна информация, ако знае или е длъжно да знае, че тази информация е вътрешна.

(7) Разпоредбите на ал. 2 и 5 се прилагат и за финансови инструменти, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или в друга държава членка, но чиято стойност зависи от финансови инструменти, които са допуснати до търговия на такива пазари.

(8) Забранява се манипулирането на пазара на финансови инструменти.

СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Чл.50 (1) Съгласно параграф 1, т.4 от Допълнителните разпоредби на ЗДСИЦ във връзка с параграф 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон „свързани лица“ по смисъла на този Устав са:

1. съпрузите, роднините по права линия - без ограничения, по сребрена линия - до четвърта степен включително, и роднините по сватовство - до трета степен включително;

2. работодател и работник;

3. лицата, едното от които участва в управлението на другото;
 4. съдружниците;
 5. дружество и лице, което притежава повече от 5 на сто от дяловете и акциите, издадени с право на глас в дружеството;
 6. лицата, чиято дейност се контролира пряко или косвено от трето лице;
 7. лицата, които съвместно контролират пряко или косвено трето лице;
 8. лицата, едното от които е търговски представител на другото;
 9. лицата, едното от които е направило дарение в полза на другото.
 10. Лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговорят условия, различни от обичайните.
- (2) В случаите, когато специален закон изрично урежда съдържание на понятието "свързани лица", различно от посоченото в алинея 1 по-горе, за целите на извършване на определени дейности или сделки или разкриването на определена информация от Дружеството, прилага се съответната специална дефиниция на понятието "свързани лица".

ГЛАВА VI

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- Чл.51** (1) По единодушно решение на всички членове на съвета на директорите Дружеството задължително възлага с писмен договор на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти и извършването на строежи и подобрения в последните.
- (2) Дружеството може да възложи по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите с писмен договор воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече търговски дружества, отговарящи на посочените в алинея 1 по-горе изисквания.
- (3) Обслужващите дружества извършват дейностите по алинея 1 и 2 в съответствие със закона и с този Устав.
- (4) Възнагражденията, изплатени на всички обслужващи дружества, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Дружеството е реализирало продажба на актив.
- (5) Обслужващо дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.
- (6) Замяна на обслужващите дружества се допуска след одобрение от страна на Комисията за финансов надзор.

МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Чл.52 Договорът с обслужващото дружество съдържа най-малко:

- (а) пълни данни за страните по договора;
- (б) точно описание на дейностите – предмет на договора;
- (в) точен размер на възнаграждението или схема за определянето му, начин и срок на плащане;
- (г) права и задължения на Дружеството в качеството му на възложител;
- (д) права и задължения на обслужващото дружество в качеството му на изпълнител;
- (е) отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;

- (ж) режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанията за прекратяване, последици от прекратяването;
- (з) начин и срокове за отчетност на изпълнението и правила за приемане на отчетите;
- (и) разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
- (к) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Чл.53 (1) Обслужващото дружество (или дружества, ако е повече от едно) отговарят за извършването на част или всички от следните дейности, свързани с недвижимите имоти – собственост на Дружеството или в които Дружеството възнамерява да инвестира:

- (а) създаване на финансово – икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;
- (б) изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- (в) изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- (г) проучване на статута на набеязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;
- (д) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;
- (е) въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.
- (ж) сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.
- (з) управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.
- (и) водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;
- (к) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

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

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

ГЛАВА VII

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ПЪРВОНАЧАЛНА ОЦЕНКА

Чл.54 (1) Преди придобиване на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.

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

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

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

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

(5) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи, а цените, по които ги продава - значително по-ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата, които управляват и представляват Дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет.

ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ВЗЕМАНИЯТА

Чл.55 (1) Притежаваните от дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Член 54 се прилага съответно.

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

ГЛАВА VIII

БАНКА ДЕПОЗИТАР. ФУНКЦИИ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Чл.56 (1) Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка-депозитар.

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

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

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

ДОГОВОР С БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Чл.57 (1) Договорът с банката - депозитар трябва да съдържа най-малко:

- (а) пълни данни за страните по договора;
- (б) точно описание на дейностите – предмет на договора;
- (в) права и задължения на страните;

- (г) срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване;
 - (д) разходите по видове и начина им на разпределение между страните;
 - (е) отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
 - (ж) режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанията за прекратяване, последици от прекратяването;
 - (з) разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
 - (и) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;
 - (к) други изискуеми по ЗДСИЦ и ЗППЦК разпоредби.
- (2) Възнаграждението на банката - депозитар се определя в договора с нея в рамките на общото ограничение по чл. 9 по-горе и не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

- Чл.58 (1) Банката депозитар не може да бъде банка, спрямо която е образувано производство по ликвидация или несъстоятелност по реда на чл. 22 от Закона за банките или тя не е в състояние да гарантира точното изпълнение на задълженията по алинея 5 по-долу. Ресорният заместник-председател и Българската народна банка одобряват списък на банките, които отговарят на изискванията по изречение първо.
- (2) Банката депозитар не може да бъде едно и също лице или свързано лице с обслужващото дружество, с членовете на съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, с инвестиционните посредници, които поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството, както и с лица, които контролират Дружеството.
- (3) Банката депозитар не може да бъде кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.
- (4) Банката депозитар отчита отделно паричните средства и други активи на Дружеството и отделя непаричните активи на Дружеството от собствените си активи. Банката депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредиторите с паричните средства, които дължи на Дружеството.
- (5) Банката депозитар е длъжна:
1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат преведени в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;
 2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с този Устав;
 3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако техните нареждания противоречат на закона, на този Устав или на договора за депозитарни услуги;
 4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции съгласно условията на сключения договор за депозитарни услуги.
- (6) Банката депозитар съдейства на Дружеството при поемане и изпълнение на задълженията и упражняване на правата, свързани с поверените активи, съгласно сключения договор.
- (7) При изпълнение на задълженията си банката депозитар се ръководи от интересите на Дружеството.
- (8) Замяна на банката депозитар се допуска след одобрение на Комисията за финансов надзор.

ГЛАВА IX
ФОНДОВЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

Чл.59 (1) Дружеството образува фонд „Резервен“.

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

(3) Средства от фонд „Резервен“ могат да бъдат използвани съобразно изискванията на действащото законодателство.

ДРУГИ ФОНДОВЕ

Чл.60 По единодушно решение на Съвета на директорите Дружеството може да образува и други фондове, но само след отделяне на средствата за фонд „Резервен“ и разпределяне на печалбата съгласно член 64 по-долу. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

ГЛАВА X

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА

Чл.61 (1) До края на месец *март* ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и отчет за управлението и ги представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.

(2) Когато общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, за която следва да бъде заверен годишен финансов отчет, по молба на съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от съда.

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

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

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Чл.62 (1) В отчета за управлението на съвета на директорите се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството през изминалата година и се разяснява годишния финансов отчет. Отчетът има съдържание съгласно приложение №10 към Наредба №2. Отчетът за управлението задължително съдържа следната информация:

(а) достоверно изложение за развитието на дейността и за състоянието на Дружеството;

(б) важните събития, настъпили след годишното счетоводно приключване;

- (в) предвижданото развитие на Дружеството;
 - (г) движението на акциите в съответствие с изискванията на действащото законодателство;
 - (д) възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите и тяхното съобразяване с изискванията на чл.45 от този Устав;
 - (е) размера на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в този Устав по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на обслужващите дружества;
 - (ж) придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Дружеството;
 - (з) правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството;
 - (и) участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.
 - (к) обобщена информация относно инвестициите в недвижими имоти през годината и анализ на реализираните и очаквани приходи от направените инвестиции.
 - л) друга информация по преценка на Дружеството.
- (2) В отчета за управлението се посочват и планираната инвестиционна политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.
- (3) В отчета на директора за връзки с инвеститорите се прави анализ на постигнатата от Дружеството прозрачност на управлението и информираност по отношение на публиката и на степента и начина, по който са изпълнявани задълженията за разкриване на информация от Дружеството през изминалата година в съответствие с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

- Чл.63** (1) Дружеството предоставя на ресорния заместник-председател, на регулирания пазар и на обществеността годишни, тримесечни и месечни отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на ресорния заместник-председател, на обществеността и всички други компетентни органи друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.
- (2) Дружеството публикува отчетите на своята Интернет страница или посочва местонахождението, начина и времето за запознаване с тях.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

- Чл.64** (1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет процента) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на общото събрание и в съответствие с този Устав и законите със съдействието на Централен депозитар.
- (2) Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент.
- (3) Разходите по изплащането на дивидент за сметка на Дружеството.
- (4) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

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

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

ГЛАВА XI

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

ПРЕОБРАЗУВАНЕ

Чл.65 (1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

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

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

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл.66 (1) Дружеството се прекратява по решение на общото събрание:

1. само на основание, предвидено в този Устав или в проспекта за издаване на ценни книжа.

2. при обявяването му в несъстоятелност;

3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

4. в други, предвидени в закона случаи.

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

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

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

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

ГЛАВА XII

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ. ПРИЛОЖИМО ПРАВО


Чл.67 За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦ разпоредби) и съответните подзаконовни нормативни актове.

НЕИЗДАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ

Чл.68 В случай, че Комисията за финансов надзор не издаде лиценз на Дружеството за осъществяване на дейност по ЗДСИЦ, общото събрание на Дружеството приема нужните изменения в неговите устройствени актове и, освен ако общото събрание не реши нещо различно, Дружеството продължава да съществува и да упражнява дейност като обикновено акционерно дружество по ТЗ.

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

§2. Този Устав е приет на Учредителното събрание на „РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ, проведено на 20.12.2006 г. в гр. София и в него е отразено първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството. Уставът е изменен с решение на годишното ОСА от 10.07.2008 г. и ОСА от _____ 2009 г.


Станимир Защев,
изпълнителен директор

