

ПРОЕКТ!!!!

УСТАВ
на
БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ

Глава първа

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

(2) Чл. 1. (1) (изм. 27.04.2018 г. изм. с реш. на ОСА от 21.10.2021 г.) „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (по-долу само “Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства в недвижими имоти, набрани чрез издаване на ценни книжа. Дружеството се учредява на учредително събрание, без провеждане на подписка, по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

(3) (изм. 27.04.2018 г.) Дружеството има статут на публично дружество и за него ще се прилагат разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Фирма

Чл. 2. (1) (изм. 27.04.2018 г.) Фирмата на Дружеството е „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.

(2) (изм. 27.04.2018 г.) Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: BPD Industrial Real Estate Fund REIT.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. (1) (Изм. 27.04.2018 г.) Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, р-н Лозенец.

(2) (Изм. 27.04.2018 г.) Адресът на управление на Дружеството е: ул. Филип Кутев № 137, административна сграда 1, ет. 2.

Предмет на дейност

Чл. 4. Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Вид активи ,в които дружеството инвестира. Изисквания и ограничения към активите (изм. с реш. на ОСА от 21.10.2021 г.)

Чл. 5. (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021г.) Дружеството инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

ПРОЕКТ!!!!

Чл. 6. (1) (изм. с реш. на ОСА от 21.10.2021 г.) Дружеството придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и на територията на друга държава членка на Европейския Съюз.

(2) (Изм. 27.04.2018 г., изм. с реш. на ОСА от 21.10.2021 г.) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка на Европейския Съюз, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни, индустриални и други сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

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

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

Инвестиционни цели

Чл. 8. (1) Основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

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

(3) (изм. 27.04.2018 г.) Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти и използване на различни инвестиционни стратегии, като целта е намаляване на несистематичния риск на инвестиционния портфейл.

Срок

Чл. 9. Дружеството не се ограничава със срок.

Общи ограничения на дейността

Чл. 10. (1) Дружеството не може:

- 1.** да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- 2.** да променя предмета си на дейност;
- 3.** да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
- 4.** да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
- 5.** да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация по чл. 5 и чл. 6;

ПРОЕКТ!!!!

в) (изм. с реш. на ОСА от 21.10.2021г.) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, съгласно последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 21.10.2021 г.) Дружеството може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и/или в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка на Европейския Съюз – без ограничения;

2. ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка на Европейския Съюз – до 10 на сто от активите на Дружеството.

3. инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти до 10 на сто от активите на Дружеството.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 21.10.2021 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в трето лице .

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

Глава втора

КАПИТАЛ

Размер на капитала. Брой и вид акции

Чл. 11. (1) (Изм. 24.02.2016 г.) (отразено е извършено увеличаване на капитала по решение на СД след упражняване на варанти, изм. с решение на ОСА 10.09.2019 г., отразено е извършване на увеличаване на капитала по решение на СД от 21.07.2021 г. след упражняване на варанти, изм. с решение на ОСА – 21.10.2021 г. отразено е извършено увеличаване на капитала по решение на СД след упражняване на варанти) Капиталът на дружеството е 7 900 000 (седем милиона и деветстотин хиляди) лева, разпределен на 7 900 000 (седем милиона и деветстотин хиляди) броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Вноски

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

(2) Вноските в капитала са само парични.

Видове акции

Чл. 13. (1) (Изм. 27.04.2018 г.) Дружеството издава само безналични поименни акции, с право на глас. Книгата на акционерите се води от “Централен депозитар” АД.

ПРОЕКТ!!!!

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

Обикновени акции

Чл. 14. (1) (Изм. 27.04.2018 г.) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите (ОСА), право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

(2) (Изм. 27.04.2018 г.) Право на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на ОСА.

(3) (Изм. 27.04.2018 г., изм. с реш. на ОСА 21.10.2021 г.) Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Дружеството може да изплаща както годишен, така и 6-месечен и годишен дивидент при спазване на изискванията на 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при съответно прилагане на чл. 247а от ТЗ. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Член 115б, ал. 2 се прилага съответно.

Привилегирвани акции

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

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

(3) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

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

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

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

(2) Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство 3/4 от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от този устав.

ПРОЕКТ!!!!

Неделимост

Чл. 18. (1) Акциите са неделими.

(2) Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно.

Книга за акционерите

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

Прехвърляне на акции

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

Глава трета

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Начин на увеличаване

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

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

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

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

1. чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
2. с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и
3. под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от устава.

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

(2) (Изм. 27.04.2018 г.) В срок до пет години от вписване на настоящото изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите има право да взема решения за увеличаване на капитала на дружеството до достигане на общ номинален размер от 300 000 000 (триста милиона) лева чрез издаване на нови обикновени и/или привилегировани акции. Увеличението на капитала от Съвета на директорите съобразно чл. 196, ал. 1 от ТЗ може да се извърши без конкретна надлежна делегация за това от ОСА за всеки конкретен случай, а изцяло на основание правомощията, предоставени му от настоящата разпоредба на Устава. В решението за увеличаване на капитала, Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите

ПРОЕКТ!!!!

акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно разпоредби на действащото законодателство, необходими за осъществяване на съответното увеличаване на капитала.

(3) (нова, 27.04.2018 г.) В срока по ал. 2 Съветът на директорите има право да приема решения за издаване на варанти, даващи право да се запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството и конвертируеми облигации (облигации, които могат да се превръщат в акции). В случай че дружеството издаде варанти, респективно конвертируеми облигации в изпълнение на овластяването по предходното изречение, Съветът на директорите ще има правото да взема решения под условие съгласно чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК, с цел осигуряване на правата на притежателите на варанти и/или конвертируеми облигации. Размерът на увеличението по предходното изречение не може да надвишава размерът по ал. 2 по-горе, като се отчита възможността правата по всички варанти, респективно конвертируеми облигации да бъдат упражнени.

(4) (нова, 27.04.2018 г.; неodobrena с Решение на КФН № 522-ДСИЦ/22.05.2018 г. отм. с реш. на ОСА от 21.10.2021 г.) При упражняване на правомощията си по ал. 2 и ал. 3 на този член Съветът на директорите ще се счита за овластен да приеме и съответните изменения в устава на дружеството, ако се налагат такива в резултат на изпълнението на взетите решения за увеличението на капитала.

(5) (нова, 27.04.2018 г.) Предвиденият праг от 300 000 000 лева се прилага общо за сумата от стойностите на всички увеличения на капитала, включително акциите, които са издадени като варанти или конвертируеми облигации.

(6) (нова, 27.04.2018 г.) Решенията на СД се вземат с обикновено мнозинство, а тези по ал. 2 и ал. 3 - с мнозинство от 2/3.

(7) (предишна ал. 3, изм. 27.04.2018 г.) Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект при условията предвидени в ЗППЦК.

Предимства на акционерите

Чл. 23. (1) При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимаш решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 от ТЗ.

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

(3) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни

ПРОЕКТ!!!!

след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК.

(4) При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 24 от устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Глава четвърта

ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 24. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава първоначално от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 (един) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 (един) лев всяка.

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

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

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

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

Глава пета

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 27. (1) (Изм. 27.04.2018 г.) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез намаляване на номиналната стойност на издадените акции, в случай че това е приложимо, и чрез обезсилване на акции при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) Капиталът не може да се намалява:

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

Глава шеста

ОБЛИГАЦИИ

Чл. 28. (1) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание §4 от ПЗР на

ПРОЕКТ!!!!

ЗДСИЦДС, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

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

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

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

(5) Въз основа на решението по ал. 4, дружеството изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ или проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем; броя, вида, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начина и срока за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението или проспекта по предходното изречение.

(6) Дружеството не може:

1. (отм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.);

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

3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;

4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.

(7) (нова с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията се приемат от общо събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3, като решението се взема с мнозинство не по-малко от 3/4 от представените облигации.

(8) (нова с реш. на ОСА - 21.10.2021 г.) Решение, прието в нарушение на забраните по ал. 6 и ал. 7, е нищожно.

(9) (нова с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Дружеството може да издава конвертируеми облигации, при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите, както и облигации в евро или друга конвертируема валута, при спазване на изискванията на закона.

(10) (нова с реш. на ОСА - 21.10.2021 г.) За прехвърлянето на облигациите, издадени от Дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

ПРОЕКТ!!!!

Глава седма

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на Дружеството

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

Раздел I. Общо събрание на акционерите

Състав на Общото събрание на акционерите

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

(2) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Членовете на Съвета на директорите могат да представляват акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

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

Компетентност на Общото събрание

Чл. 31. (1) Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. (изм. 27.04.2018 г.) приема решение за преобразуване или прекратяване на Дружеството;
3. (изм. 27.04.2018 г.) приема решение за увеличаване или намаляване капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. (изм. 27.04.2018 г.) избира регистрираните одитори на Дружеството, които да извършат проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството;
6. (изм. 27.04.2018 г.) одобрява и приема годишния финансов отчет след проверка и заверка от избраните регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
9. (изм. 27.04.2018 г.) избира и освобождава членовете на одитния комитет;
10. (Изм. 14.07.2016, изм. 27.04.2018 г.) приема Статут на одитния комитет;
11. (изм. 27.04.2018 г.) приема Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите;

ПРОЕКТ!!!!

12. (изм., 27.04.2018 г.) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) приема решения по чл. 114, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК.

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

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

(4) (нова с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Изискването на ал. 3 относно одобрение на устава, не се прилага при увеличаване на капитала на Дружеството, след одобрен проспект и успешно приключило увеличаване на капитала му, когато размерът на капитала и броят на акциите са единствените промени в устава.

Провеждане на Общото събрание

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

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

Свикване на Общото събрание

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

(2) (изм. 27.04.2018 г.) Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на общо събрание по чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване.

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

(4) (нова, 27.04.2018 г.) Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание, тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър, въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването, акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

(5 – изм. 27.04.2018 г., предишна ал. 4) Правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на ОСА.

Чл. 34. (1) (изм. 27.04.2018 г.) Поканата за общото събрание, заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпраща на КФН и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК и се

ПРОЕКТ!!!!

публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК до приключването на общото събрание. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на Дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

(2) (изм. 27.04.2018 г.) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват доказателства за спазване на разпоредбите ЗДСИЦДС, доказателства за липсата на обстоятелствата по чл. 116а, ал. 1 от ЗППЦК и декларации по чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Документите по изречение първо са част от писмените материали за общото събрание, в чийто дневен ред е предвиден избор на членове на Съвет на директорите или надзорен съвет. Лицата по изречение първо потвърждават верността на предоставените съгласно предходното изречение документи на общото събрание, на което е предложен изборът им.

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

(4) (изм. 27.04.2018 г.) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно. Крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Списък на присъстващите

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

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

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

Кворум

Чл. 36. (1) За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите по чл. 31, ал. 1, т. 1-3 от устава е необходим кворум $\frac{1}{2}$ (една втора) от всички издадени акции на Дружеството.

(2) (изм. 27.04.2018 г.) При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четирнадесет) дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание се посочва в поканата за първото заседание.

ПРОЕКТ!!!!

Гласуване и мнозинства

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

(2) (Изм. 14.07.2016, изм. 27.04.2018 г.) Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1-3 се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас

Протоколи

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

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

(3) (изм. 27.04.2018 г.) Към протоколите се прилагат списък на присъстващите акционери и техни пълномощници и документите, свързани със свикването на Общото събрание.

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

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

Раздел II. Съвет на директорите

Мандат

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

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

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

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

(5) (нова с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Промяна в състава на Съвета на директорите, респективно преизбирането на членовете на съвета за нов мандат, се допуска само след изрично одобрение от КФН.

Състав на Съвета на директорите

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

(2) Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са

ПРОЕКТ!!!!

солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

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

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

(4) (нова с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Членовете на Съвета на директорите и прокуристите на Дружеството трябва да са лица с добра репутация, да притежават необходимите знания и умения, както и да разполагат с квалификация и минимален професионален опит от три години, съответстващи на осъществяваната от Дружеството дейност.

(5) (нова с реш. на ОСА - 21.10.2021 г.) Кандидат за член на Съвета на директорите на Дружеството се счита, че притежава добра репутация, освен ако няма обективни доказателства за обратното и няма основателни съмнения относно добрата репутация на лицето. Подходяща образователно-квалификационна степен по посочени конкретни специалности, които предпоставят знанията и компетенциите, необходими за професионално изпълнение на задълженията като член на Съвета на директорите на Дружеството са: право, финанси, счетоводство и контрол, маркетинг, бизнес администрация и технически специалности и др. Като показатели за оценка на професионалния опит на кандидата за член на Съвета на директорите, могат да бъдат използвани минимум три години опит в определена професия, на ръководна длъжност, международно признат изследователски или консултантски опит и др.

(6) (предишна ал. 4) Изискванията по ал. 3 и ал. 4 следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

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

1. служител във Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;

ПРОЕКТ!!!!

5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Управление и представителство

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

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

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

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

(5) (изм. 27.04.2018г.) Временно отсъстващият изпълнителен директор може да назначи прокурист след изрично решение на Съвета на директорите.

Правомощия на Съвета на директорите

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

(2) Съветът на директорите на Дружеството:

1. взема решения относно покупка и продажба на недвижими имоти и вещни права върху тях;
2. сключва, изменя, допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката – депозитар, с инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
3. контролира изпълнението на договорите по т. 2 и представлява Дружеството при упражняване на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори.;
4. застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;
5. (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) определя подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и професионален опит от най-малко три години, за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
6. взема решения за инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
7. незабавно свиква Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
8. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
9. открива клонове и представителства;
10. приема правила за работа;

ПРОЕКТ!!!!

11. (изм., 27.04.2018 г.) взема с единодушие съответните решения по чл. 236, ал. 3 от ТЗ, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;
12. приема решения за вземане на банкови кредити при спазване на изискванията на закона и устава;
13. подготвя документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
14. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
15. може да взема решения за увеличаване на капитала на дружеството съгласно чл. 22, ал. 2 устава и за издаване на облигации съгласно чл. 28, ал. 4 от устава;
16. взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство и устава.

Кворум и мнозинства

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

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

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

Дължимата грижа. Недопускане на конфликт на интереси

Чл. 44. (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;
2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на

ПРОЕКТ!!!!

Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

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

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

(3) Членовете на съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

Ред за работа на Съвета на директорите

Чл. 45. (1) Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на обслужващото дружество и банката-депозитар.

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

(4) В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

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

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

Протоколи

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

(2) (изм. 27.04.2018 г.) Директорът за връзки с инвеститорите води и съхранява дневник за проведените заседания на Съвета на директорите, в който в хронологичен ред се отразяват дата, час на откриване и час на закриване на заседанието, дневен ред и взети решения, по начин, не позволяващ извършването на последващи изменения или допълнения в него.

ПРОЕКТ!!!!

(3) (изм. 27.04.2018 г.) Протоколите от заседанията на Съвета на директорите представляват вътрешна информация. Оповестяването на факти и обстоятелства – вътрешна информация от заседанията на Съвета на директорите се осъществява по реда на действащото европейско и национално законодателства.

Отговорност

Чл. 47. (1) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 – ал. 6 ЗППЦК.

(2) (нова с реш. на ОСА - 21.10.2021 г.) При промяна на размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, гаранцията се актуализира, като разпоредбите на чл. 116в, ал. 2, 5 и 6 се прилагат съответно.

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

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

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл. 48. (1) (изм. 27.04.2018 г.) Правилата за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определят от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, която се приема от ОСА.

(2) (изм. 27.04.2018 г.) Конкретният размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от ОСА.

(3) (отм. 27.04.2018 г.)

(3 – изм. 27.04.2018 г., предишна ал. 4) Размерите на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите следва да бъдат съобразени с изискванията на чл. 58 от устава.

(5) (отм. 27.04.2018 г.)

Глава осма

ТРЕТО ЛИЦЕ

Предмет на дейност на третото лице

Чл. 49. (1) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. То

ПРОЕКТ!!!!

възлага на едно или няколко търговски дружества /трети лица/ осъществяването на тези дейности.

(2) (изм. с реш на ОСА 21.10.2021 г.) Дружеството може да възлага на трети лица извършването и на други дейности, в съответствие с изискванията на закона.

Изисквания към третите лица

Чл. 50. (изм. с реш на ОСА – 21.10.2021 г.) Третите следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

Права и задължения на третите лица

Чл. 51. (1) (изм. с реш. на ОСА -21.10.2021 г.) Третите лица са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да организират, извършват строежи и подобрения и други възложени им действия с договора, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

(2) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Третите лица имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително имат задължения:

1. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване имотите под наем или тяхната продажба, включително да проучват статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собствениците, да събират необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително да предлагат на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;
2. да сключват договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, да контролират изпълнението на тези договори, да събират дължимите по тях възнаграждения, да поддържат недвижимите имоти – обект на сключените договори, да прекратяват договорите и да реализират отговорността по тях, в случай на неизпълнение, включително да действат по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;
3. да осъществят контрол относно състоянието на недвижимите имоти – собственост на Дружеството, като ги управляват и ремонтират;
4. да набавят, издават и получават всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), да започват, провеждат и приключват строежа на нови сгради, да получават разрешение за ползване и извършват всички строителни дейности;
5. да въвеждат имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, да извършват довършителни работи и подготвят за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

ПРОЕКТ!!!!

6. да създават финансово – икономически модели и да структурират инвестиционни проекти в недвижими имоти;
7. да водят необходимата отчетност и кореспонденция във връзка с възложените дейности;
8. да представят регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности;
9. да изготвят кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
10. да извършват всички други действия, възложени от Дружеството, съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

(3) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Третото лице може да бъде упълномощено да представлява Дружеството за извършване на отделни сделки или други правни действия. Решение за това се взема от Съвета на директорите на Дружеството, а пълномощното се подписва от лицето, представляващо Дружеството.

(4) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) При изпълнение на задълженията си по договора с Дружеството, третото лице може да възлага на трети лица извършването на определени действия, но не и цялостната си дейност по договора.

(5) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Третите лица имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

(6) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

Правила за определяне на възнагражденията на третите лица

Чл. 52. (1) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Размерът на възнагражденията на третите лица не може да надхвърля обичайното за съответните услуги. Конкретният размер се определя в договора между третото лице и дружеството със специална инвестиционна цел.

(2) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Възнагражденията на третото лице следва да бъдат обосновани с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

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

(4) (изм. 27.04.2018 г.) Размерът на възнагражденията се съобразяват с изискванията на разпоредбата на чл. 58 от устава.

Сключване на договор с трето лице. Изменения и допълнения в договора с третото лице

Чл. 53. (Изм.14.07.2016; изм. 27.04.2018 г.) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) Сключването на договор с трето лице по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС, както изменения и допълнения в договора с трето лице, се извършва с решение на Съвета на директорите на Дружеството, след предварително одобрение от КФН.

Глава девета

БАНКА-ДЕПОЗИТАР

Функции на банката-депозитар

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

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

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

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

Изисквания към банката-депозитар

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

Права и задължения на банката – депозитар

Чл. 56. (1) Банката - депозитар е длъжна:

1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат превеждани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;

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

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

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

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

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

Замяна на банката – депозитар

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

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

Глава десета

ПРОЕКТ!!!!

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 58. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на третите лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

Глава единадесета

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Документи по годишното приключване

Чл. 59. (1) (изм. 27.04.2018 г.) До края на месец февруари ежегодно, Съветът на директорите е длъжен да осигури изпълнение на следното: изготвяне на годишен финансов отчет, доклад за дейността и необходимите съгласно действащото законодателство допълнителни документи, както и представяне на същите на изборния/те от ОСА регистриран/и одитор/и и одитен комитет.

(2) (изм. 27.04.2018 г.) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер, и след съгласуване с одитния комитет на дружеството, той/те се назначава/т от Агенция по вписванията – Търговски регистър.

Отчет и Доклад за дейността

Чл. 60. (изм. 27.04.2018 г.) (1) Докладът на регистрираните одитори, Годишният доклад за дейността и Годишният финансов отчет се представят за одобрение от Годишното общо събрание на акционерите

(2) Докладът за дейността съдържа изискуемата съгласно Закона за счетоводството, ТЗ, ЗППЦК и актовете по прилагането му информация.

Задължение за специфични отчети на Дружеството

Чл. 61. (изм. 27.04.2018 г.) (изм. с реш. на ОСА - 21.10.2021 г.) Проверените от регистриран одитор и приети от ОСА годишен финансов отчет и доклад за дейността на дружеството се обявяват в търговския регистър. Дружеството оповестява на КФН, на регулирания пазар и обществеността годишен и тримесечни отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

Глава дванадесета

РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 62. (1) (изм. 27.04.2018 г.) Дивиденди се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 14, ал. 3 от Устава и при съответно прилагане на чл. 247а от ТЗ.

(2 - отм. 27.04.2018 г.)

(3 - отм. 27.04.2018 г.)

(2 - изм. 27.04.2018 г., предишна ал. 4) Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за финансовата година, определена

ПРОЕКТ!!!!

по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага.

(3 - изм. 27.04.2018 г., предишна ал. 5) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.)

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

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;

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

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

а) продажната цена на недвижимия имот, и

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

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

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

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

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

6. намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа, както и по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход;

7. намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа и по банкови кредити.

(4 - изм. 27.04.2018 г., предишна ал. 6) Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от ОСА дивидент в срок три месеца от провеждането му.

Глава тринадесета

ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

(2) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

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

Чл. 64. (1) Дружеството се прекратява:

ПРОЕКТ!!!!

1. по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в устава и проспекта за издаване на ценни книжа;
2. по решение на Общото събрание, ако в срок до 12 месеца от получаване на лиценз за извършване на дейност от КФН, основният капитал е по-малък от 9.8 милиона лева;
3. при отнемане на лиценза от КФН;
4. при обявяването му в несъстоятелност;
5. в други, предвидени в закона случаи.

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

Глава четиринадесета

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. (изм. 27.04.2018 г.) (изм. с реш. на ОСА – 21.10.2021 г.) За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и съответните актове по прилагането им.

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

§3. (изм. 27.04.2018 г.) Този устав е приет на учредителното събрание на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими имоти“ АДСИЦ, проведено на 25 май 2015 г. в гр. София, изменен на 24.02.2016 г. и 14.07.2016 г. и 27.04.2018 г. и 10.09.2019 г. и 21.10.2021 г

Настоящият устав е одобрен с Решение на Комисията за финансов надзор № 522-ДСИЦ/22.05.2019 г. и Решение № 1038-ДСИЦ от 17.09.2019 г. на Комисията за финансов надзор и Решение №

Изпълнителен директор

Павел Бандилов