

**ПРОЕКТ**  
**УСТАВ**  
**на**  
**„Актив Пропъртис” АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

**Чл. 1. (1)** „Актив Пропъртис” 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, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

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

**(3)** Дружеството е публично по смисъла на ЗППЦК и по отношение на него се прилагат разпоредбите на същия закон.

**Фирма**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

**(2)** Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Aktiv Properties” REIT.

**Седалище и адрес на управление**

**Чл. 3. (1)** Седалището на Дружеството е: Република България, гр. Пловдив.

**(2)** Адресът на управление на Дружеството е: ул. „Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2.

**Предмет на дейност**

**Чл. 4. (1)** 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.

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

**(3)** Най-малко 70 на сто от активите на Дружеството, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1.

**Вид на активите, в които Дружеството инвестира. Изисквания и ограничения  
към активите, в които Дружеството инвестира**

**Чл. 5.** Дружеството инвестира в недвижими имоти.

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

(2) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

(3) Дружеството може да придобива 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 цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

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

(3) Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

(4) Дружеството може да участва в учредяване или придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

(5) Дейността по ал. 4 се осъществява при спазване на Правилата за управление на рисковете по чл. 9, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

(6) Инвестиционните цели на Дружеството са:

1. запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и Устава на Дружеството;

2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;

3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;

4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

5. участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

### **Срок**

**Чл. 9.** Дружеството се учредява за неограничен срок.

### **Общи ограничения на дейността**

**Чл. 10. (1)** Дружеството не може:

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

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

3. да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 4 от този Устав и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС;

4. да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки.

(2) За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите. Сделките, сключени в нарушение предходното изречение, са нищожни.

(3) Дружеството може:

а) да емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) да взема банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти, в които инвестира;

в) да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа по б. „а“, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

(4) Дружеството може да инвестира:

1. свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;

2. до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

(5) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(6) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

(7) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

(8) Общият размер на инвестициите по ал. 4 - 7 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му.

(9) Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани съгласно ал. 4, т. 1 по-горе в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай ал. 8 не се прилага.

(10) Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на собствени акции с право на глас по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЗК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

## Глава втора КАПИТАЛ

### Размер на капитала. Брой и вид акции

**Чл. 11. (1)** Капиталът на Дружеството е 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и деветдесет и девет) лева, разпределен на 2 192 011 (два милиона сто деветдесет и две хиляди и единадесет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 9 (девет) лева всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

### Вноски

**Чл. 12. (1)** Придобиването на акции на Дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на дружеството не могат да правят частични вноски.

(2) Вноските в капитала са само парични.

### Видове акции

**Чл. 13. (1)** Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на централния регистър на ценни книжа.

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

#### Обикновени акции

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

**(2)** Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.

**(3)** Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният, съответно шестмесечният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

#### Привилегировани акции

**Чл. 15. (1)** Дружеството може да издава привилегировани акции.

**(2)** Привилегированите акции могат да осигуряват допълнителен дивидент и да бъдат издадени с право на един глас или без право на глас в Общото събрание.

**Чл. 16. (1)** Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от  $\frac{1}{2}$  от общия брой акции на Дружеството.

**(2)** По решение на Общото събрание на акционерите взето с мнозинство повече от  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представените акции, Дружеството може да издава акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в Общото събрание. В случай, че бъдат издадени 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 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.

**(3)** Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял.

**Чл.17. (1)** За вземане на решение 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. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

**(2)** Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{3}{4}$  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.

#### 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 пълномощно с нормативно установеното съдържание.

Книга за акционерите

**Чл. 19.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от централния регистър на ценни книжа.

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. 23 от устава.

**(4)** Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само, ако бъде извършено предвиденото увеличение на капитала.

**Чл. 22. (1)** Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание на акционерите или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от Устава.

**(2)** Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект – по реда и условията на приложимото законодателство.

Предимства на акционерите

**Чл. 23. (1)** При увеличаване на капитала 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, взимащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

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

(3) Право да участват в увеличението имат лицата по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК.

(4) При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като 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 е увеличен 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 е извършено с размера на записаните и платени нови акции.

**Чл. 25.** Задължителното първоначално увеличаване на капитала е извършено въз основа на потвърден от КФН проспект по смисъла на чл. 12 от ЗДСИЦДС.

**Чл. 26.** Срещу всяка нова акция от първоначалното увеличаване на капитала е издадено 1 (едно) право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

#### **Глава пета**

### **НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 27. (1)** Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван до установения в ЗДСИЦДС минимум с решение на Общото събрание на акционерите, чрез намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване, 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 акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

#### **Глава шеста**

### **ОБЛИГАЦИИ**

**Чл. 28. (1)** 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. 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 на акционерите или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от Устава.

(5) Въз основа на решението по ал. 4, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ 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. да променя условията, при които са записани издадените облигации, освен когато това е допустимо съгласно ЗППЦК;

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

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

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

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

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

## Глава седма ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО Органи на Дружеството

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

Раздел I. Общо събрание на акционерите

Състав на Общото събрание на акционерите

**Чл. 30. (1)** Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание и да посочва най-малко:

1. данните за акционера и пълномощника;

2. броя на акциите, за които се отнася пълномощното;

3. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;

4. предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;

5. начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо, а когато не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.

6. дата и подпис.

(2) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.

(3) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница

условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.

(4) Един представител може да представлява повече от един акционер в общото събрание. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(5) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

(6) 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 взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
9. избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
10. приема и изменя Статут на одитния комитет;
11. приема и прилага Политика за възнагражденията на лицата, които работят за него, като изискванията към политиката за възнагражденията и нейното оповестяване се определят с наредба;
12. взема решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
13. приема и изменя Правила за управление на риска, в случай че Дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
14. взема решения за обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в случай че Дружеството участва в такова дружество.

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

(3) Предварително одобрение от КФН се изисква в случаите на:

1. промяната в Устава на Дружеството;
2. промяна в състава на членове на Съвета на директорите;
3. избор на Прокурист;
4. замяна на банката-депозитар;
5. промяна в Правила за управление на риска;
6. преобразуване и прекратяване на Дружеството;
7. изборът на лица за ликвидатори на Дружеството;
8. други случаи, съгласно закона.



(4) Промяна в Устава, състава на членовете на Съвета на директорите и избора на Прокурист се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията.

#### 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) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ, обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. Правото по предходното изречение не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по изречение второ от тази алинея нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. В случаите по изречение второ от тази алинея, акционерите представят на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и на Дружеството 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 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.

(5) По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

(6) Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.

## Право на сведения

**Чл. 34. (1)** Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.

**(2)** Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

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

**(4)** При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

## Списък на присъстващите

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

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

**(3)** В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 9 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 5 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

## Кворум

**Чл. 36. (1)** Заседанието на Общото събрание е законно, ако е свикано при спазване на установения в закона и Устава ред и на него са представени най-малко 50% (петдесет процента) плюс една акция от капитала. В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства или чрез кореспонденция, участието на акционерите посредством електронни средства, съответно акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се отчита при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от общото събрание.

**(2)** При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.

## Гласуване и мнозинства

**Чл. 37. (1)** Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 30 и 35 от този устав.

**(2)** Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1 – 3, т. 4 предложение първо и второ (избор и освобождаване

на членове на Съвета на директорите), т. 7, т. 12 и т. 14 от този Устав се изисква мнозинство  $\frac{3}{4}$  (**три четвърти**) от представените на събранието акции с право на глас.

(3) При акции от различни класове решенията по чл. 30, ал. 1, т. 2 и 3 (само за преобразуване) се вземат от акционерите от всеки клас.

#### Протоколи

**Чл. 38. (1)** За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.

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

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

(4) Дружеството е длъжно да изпрати на КФН протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането на събранието.

(5) В срока по ал. 4 Дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от пет години.

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

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

#### Раздел II. Съвет на директорите

##### Мандат

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

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

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

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

##### Състав на Съвета на директорите

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

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

(3) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от Дружеството дейност, 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 по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо.

(4) Изискванията по ал. 3 се прилагат и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

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

1. служител в Дружеството;

2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;

3. свързано с Дружеството лице;

4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;

5. член на управителен или контролен орган, 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.

(6) Кандидатите за независими членове доказват липсата на обстоятелства по алинея 5 на този член с декларация, обстоятелствата по алинея 3, т. 1 на този член се удостоверяват със свидетелство за съдимост (Когато държавата, чийто гражданин е лицето, не издава свидетелство за съдимост, то може да бъде заменено от аналогичен документ, доказващ съответствие с това изискване, издаден от компетентен съдебен или административен орган в тази държава или в Република България) и за установяване на обстоятелствата по алинея 3, т. 2 – 5 се представя декларация, подписана от съответното лице. За установяване на обстоятелствата по алинея 3 за лицата се представя биографична справка, копие на диплома за висше образование, придобито в Република България, съответно копие на диплома за висше образование, придобито във висше училище извън Република България, придружено с легализиран превод на дипломата, както и други относими документи, включително препоръки.

#### 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 или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

(3) Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи.

(4) Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор по ал. 2 да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

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

#### 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:

1. приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;

2. в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква Общото събрание;

3. след одобрение от КФН сключва, изменя и допълва договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и заменя банката-депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско законодателство. Съветът на директорите прекратява договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и уведомява КФН в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството;

4. контролира изпълнението на договорите с трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и с Банката-депозитар и съдейства на трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и на Банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;

5. избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от Дружеството, както и довереник по смисъла на чл.100а и сл. от ЗППЦК в случаите на издаване на емисии обезпечени облигации;

6. въз основа на обосновано предложение от трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и този Устав;

7. застрахова недвижимите имоти след придобиването им;

8. възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;

9. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на Устава и при спазване на особения режим за овластяване от Общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения;

10. взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити по т. 9, включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;

11. взема решения за инвестиране до 10% от активите на Дружеството в трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

12. избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;

13. взема решения за издаване на облигации при условията и по реда на чл. 44 от този Устав;

14. взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството в рамките на овластяването по чл. 43 от този Устав;

15. взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право при спазване на ограниченията заложи в Устава и действащото законодателство;

16. назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК и определя размера на трудовото им възнаграждение;

17. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;

18. приема предложение за разпределение на печалбата;
  19. взема решения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи при спазване на ограниченията предвидени в Устава и закона;
  20. взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;
  21. предлага на Общото събрание на акционерите решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано Дружество по чл. 28 от ЗДСИЦС;
  22. определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
  23. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.
- (3) Съветът на директорите решава всички въпроси от своята компетентност при спазване на решенията на Общото събрание, този Устав и действащите нормативни актове.
- (4) Съветът на директорите извършва преглед на дейността на лицата по чл. 27 от ЗДСИЦС.
- (5) Съветът на директорите решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание по силата на закона или на този Устав или са му възложени по решение на Общото събрание.

**Чл. 43. (1)** В срок до 5 (пет) години от обявяването на устава в търговския регистър, на основание чл. 196 от Търговския закон, Съветът на директорите може да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани поименни безналични акции, или чрез превръщане на облигации в акции, когато дружеството е издало конвертируеми облигации, независимо от броя на увеличенията и емисиите акции, с които е достигнат посоченият общ размер.

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

**Чл. 44.** В срок до 5 (пет) години от обявяване на настоящия устав в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации включително конвертируеми, в общ размер до 30 000 000 евро или равностойността им в друга валута, независимо от броя на емисиите, с които е достигнат посоченият общ размер. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

### **Кворум и мнозинства**

**Чл. 45. (1)** Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

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

### **Дължима грижа. Недопускане на конфликт на интереси**

**Чл. 46. (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 във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

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

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

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

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

**(3)** Членовете на Съвета на директорите са длъжни да:

1. упражняват текущ контрол за спазване изискванията на чл. 114, ал. 4 и чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК при осъществяване дейността на дъщерните на публичното дружества; във връзка със задължението по изречение първо представляващият публичното Дружество е длъжен да осигури представянето на относимата информация от дъщерното Дружество, както и на информация за всички сключени сделки по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК в 5-дневен срок от сключването им;

2. представят в комисията протокола от заседанието на управителния орган на публичното Дружество, обективиращ овластителните решения по чл. 114, ал. 2 и 3 от ЗППЦК, в срок 4 работни дни от датата на провеждане на заседанието.

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

### **Ред за работа на Съвета на директорите**

**Чл. 47. (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 третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и банката-депозитар.

**(3)** Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието,

освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

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

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

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

### **Протоколи**

**Чл. 48. (1)** За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

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

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

### **Отговорност**

**Чл. 49. (1)** Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116 в, ал. 2 – ал. 8 от ЗППЦК.

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

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от общото събрание на акционерите, а в случаите на освобождаване от отговорност на член на Съвета на директорите за текущата година – при наличие на заверен от регистриран одитор и междинен финансов 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.

(4) Разпоредбите на чл. 116в, ал. 1 – 9 от ЗППЦК се прилагат и за прокуристите (ако такива са назначени), като правомощията на общото събрание се изпълняват от съвета на директорите. Тези органи се отчитат пред общото събрание за размера на получените възнаграждения, определените гаранции и степента на изпълнение на възложените задължения на съответното лице.

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

**Чл. 50. (1)** Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надхвърля 3 (три) минимални за страната работни заплати.

(2) Освен месечното възнаграждение по ал.1, председателят и заместник-председателят на СД, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да



получават допълнително възнаграждение (тантиеми). Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОСА при спазване на разпоредбата на чл.60 от Устава. Срокът, за който са дължими допълнителни възнаграждения, както и спазването на други приложими изисквания във връзка с изплащането им се определят от общото събрание съгласно приложимите изисквания на ЗППЦК и Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията.

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

(4) Размерът на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определя при спазване разпоредбата на чл. 60 от устава.

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

### **Раздел III. Одитен комитет**

**Чл. 50а. (1)** Одитният комитет на Дружеството се избира от Общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

(2) Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от Общото събрание на акционерите статут на одитния комитет и чл. 108 от Закона за независимия финансов одит.

(3) Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на одитния комитет.

(4) Регистрираните одитори докладват на одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

(5) Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

### **Глава осма**

#### **ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС**

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

**Чл. 51. (1)** Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. То възлага осъществяването на тези дейности на едно или повече търговски дружества (трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС).

(2) Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(3) Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството е трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и за него ЗДСИЦДС се прилага съответно.

#### **Изисквания към третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**Чл. 52.** Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**Чл. 53. (1)** Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС са длъжни да извършват възложените им дейности 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)** Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности. Те могат да представляват Дружеството и да извършват действия от негово име и за негова сметка, съгласно възложените дейности със сключения договор. При изпълнение на възложените дейности третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат право да използват и упълномощават трети лица (адвокати, консултанти и други) за изпълнение на отделни действия, но не могат да предоставят на трето лице цялостната дейност, която им е възложена със сключения договор. Упълномощаването на трети лица (адвокати, консултанти и други) по предходното изречение е допустимо, при условие, че е предвидено в договора с третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Тези лица не могат да бъдат измежду посочените в чл. 10, ал. 2, т. 5 от ЗДСИЦДС.

**(3)** Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

### **Правила за определяне на възнагражденията на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**Чл. 54.** Размерът на възнаграждението на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

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

**Чл. 55. (1)** За възлагане на дейностите по чл. 51, ал. 1 и 2 от този Устав Дружеството сключва писмен договор с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС по решение на Съвета на директорите на Дружеството. Възлагането по предходното изречение се допуска само ако е издадено предварително одобрение от Комисията за финансов надзор.

**(2)** Изменения и допълнения в договорите с трети лица по този член се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.

**(3)** Сключените до влизането в сила на ЗДСИЦДС договори с обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството запазват действието си и за тях не се изисква одобрение от КФН, като ал. 2 от този член се прилата съответно.

## **Глава девета БАНКА-ДЕПОЗИТАР Функции на банката-депозитар**

**Чл. 56. (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 подметката 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, с изключение на разплащанията в случаите в чл. 56, ал. 5 от този Устав.

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

(5) В случаите, когато Дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит.

(6) В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит Дружеството уведомява КФН и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми КФН и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо, в срок три работни дни от изменението.

(7) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(8) Информацията по ал. 7 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

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

**Чл. 57.** За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

#### **Права и задължения на банката – депозитар**

**Чл. 58. (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 осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с неговия устав;

3. 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;

4. 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. 59. (1)** Замяна на банката - депозитар се допуска по решение на Съвета на директорите, 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. Тези срокове не могат да бъдат по-дълги от 10 (десет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

#### **Глава десета**

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

**Чл. 60. (1)** Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

**(2)** Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

#### **Глава единадесета**

### **ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

#### **Документи по годишното приключване**

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

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

#### **Отчет за дейността**

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

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

#### **Задължение за специфични отчети на Дружеството**

**Чл. 63. (1)** Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар, годишен и шестмесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и съответните тримесечни уведомления за финансовото състояние. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

#### **Глава дванадесета**

### **РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

**Чл. 64. (1)** Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, при спазване на изискванията на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦДС.

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

**(3)** Дружеството може да разпределя междинен дивидент на база шестмесечен финансов отчет при условията и реда на чл. 115в ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

#### **Глава тринадесета ПРЕОБРАЗУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 65. (1)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от един и същ вид.

**(2)** Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва след предварително разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

#### **Глава четирнадесета ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

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

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

**§3.** Този устав е приет на Общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, проведено на \_\_. \_\_.2022 г. в гр. Пловдив, и отменя устава на дружеството, приет на учредително събрание, проведено на 23.12.2004 г., и изменен с решения на Общото събрание на акционерите, проведени на 30.06.2005 г., 30.06.2006 г., 06.06.2007 г., 22.06.2009 г., 09.05.2014 г., 05.06.2015 г., 02.06.2017 г., 29.06.2018 г. и 26.06.2020 г.

**Представяващ „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:**

*Георги Налбантски*  
изпълнителен директор



## КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

### РЕШЕНИЕ № 186 - ДСИЦ от 10.03.2022 г.

В Комисията за финансов надзор е постъпило заявление, вх. № РГ-05-1185-1 от 17.02.2022 г., от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, гр. Пловдив и допълнително са представени документи с писмо, вх. № РГ-05-1185-1 от 02.03.2022 г., за издаване на одобрение по чл. 15, ал. 1, предложение първо от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на нов устав на дружеството, който ще бъде предложен за приемане на следващо общо събрание на акционерите на дружеството.

Като взе предвид, че представеното заявление и приложените към него документи отговарят на изискванията на ЗДСИЦДС, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им, **на основание чл. 13, ал. 1, т. 6 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) и чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 1, предложение първо от ЗДСИЦДС,**

## КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

### РЕШИ:

**Одобрява представения с писмо, вх. № РГ-05-1185-1 от 02.03.2022 г., нов устав на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, гр. Пловдив, приет на заседание на Съвета на директорите на дружеството, проведено на 02.03.2022 г., който ще бъде предложен за приемане на следващо общо събрание на акционерите на дружеството.**

На основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН решението може да бъде обжалвано пред Административен съд – София област в 14 – дневен срок от съобщаването му.

Обжалването на решението не спира изпълнението на индивидуалния административен акт. При обжалване чл. 166 от Административнопроцесуалния кодекс не се прилага.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

  
**БОЙКО АТАНАСОВ**

