

**УСТАВ**  
**на**  
**„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

**Чл. 1. (1)** „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ 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 за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. За извършването на дейност по ЗДСИЦДС, Дружеството следва да разполага с лиценз, издаден от Комисията за финансов надзор (КФН).

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

**(3)** След вписването на акциите на Дружеството в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар и допускането им до търговия на регулиран пазар, Дружеството придобива статут на публично дружество и за него се прилагат съответно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

**Фирма**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ

**(2)** Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: „TE-TRADE INVEST“ REIT.

**Седалище и адрес на управление**

**Чл. 3.** Седалището и адреса на управление на Дружеството е: Република България; гр. София 1756, район Студентски, квартал „Дървеница“, ул. „Илия Димушев“ 1Б, ет. партер.

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

**(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.

**(4)** Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година

на Дружество следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1.

(5) Дружеството осъществява дейността си при спазване на общите и специални нормативни разпоредби.

**Чл. 5.** Дружеството инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, 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 ново изградени и 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 на стойността и 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) Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез 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 учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Специализирано дружество може да се учреди или да се придобие от повече от едно дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти. Преди пристъпване към учредяване или придобиване на специализирано дружество, общото събрание на Дружеството ще приеме правила за управление на риска.

(5) Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество се извършва по решение на общото събрание на акционерите на дружеството. Членове 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, като изключението на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага.

(6) Специализираното дружество не може да участва в учредяването или придобиването на дялове или акции в други дружества.

(7) Дяловете, съответно акциите, в специализирано дружество могат да бъдат притежавани само от дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

(8) Специализираното дружество може да бъде със седалище в Република България или в друга държава членка.

(9) Специализираното дружество може да придобива недвижими имоти на територията на Република България или на територията на друга държава членка.

(10) Специализираното дружество няма право да извършва други търговски сделки по занятие освен посочените в чл. 28, ал. 1 и 10 от ЗДСИЦДС.

(11) Към дейността на специализираното дружество се прилагат съответно чл. 5, ал. 7 - 10, чл. 9, чл. 20 - 23 чл. 26, ал. 1, чл. 29 и чл. 30, ал. 2 от ЗДСИЦДС, както и чл. 114 и 114а от ЗППЦК, като изключението на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага.

(12) Специализираното дружество възлага оценяването на недвижимите имоти, които се намират на територията на друга държава членка, да бъде извършено от независим оценител или от признат оценител.

(13) Специализираното дружество може да взема банкови кредити само за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти в размер до 70 на сто от активите си.

## **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, освен ако са пряко свързани с дейността му;

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. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от Общото събрание на акционерите на Дружеството;

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 по чл. 5 и чл. 6;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, 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.

(2) Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества,

освен в случаите на чл. 25, ал. 4 и 5 от ЗДСИЦДС.

(3) Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 - 3 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

**Чл. 11. (1)** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

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

(4) Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка – без ограничения;

2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;

3. покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка - до 10 на сто от активите на Дружеството;

(5) Общият размер на инвестициите по ал. 1 – 4 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му.

(6) Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани съгласно чл. 11, ал. 4, т. 1 и 2 от Устава в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай чл. 11, ал. 5 от Устава не се прилага.

## **Глава втора КАПИТАЛ**

### **Размер на капитала. Брой и вид акции**

**Чл. 12. (1)** Капиталът на Дружеството е 700 000 (седемстотин хиляди) лева, разпределен на 700 000 (седемстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

### **Вноски**

**Чл. 13. (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. 14. (1)** Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар” АД.

(2) Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 16 от устава. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

### **Обикновени акции**

**Чл. 15. (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 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 ЗДСИЦС, ЗППЦК, ТЗ и Глава Дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Член 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно.

### **Привилегировани акции**

**Чл. 16. (1)** Дружеството може да издава и привилегировани акции. Привилегированите акции могат да осигуряват допълнителен дивидент и да бъдат издадени с право на един глас или без право на глас в Общото събрание. 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 привилегировани акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с дивидента, определен за обикновени акции и по ред и условията, посочени в Устава и решението на Общото събрание за разпределение на печалбата.

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

**(3)** 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.

**Чл. 17. (1)** За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 16 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, чл. 37 и чл. 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. Пълномощното следва да е конкретно и да отговаря на изискванията на чл. 177 от ТЗ и чл. 116 от ЗППЦК.

## Книга за акционерите

**Чл. 19.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар” АД.

### Прехвърляне на акции

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

## 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.
3. издаване на нови акции чрез упражняване на варанти.

**(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 аксиите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 23 от устава, освен в случаите по чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК.

**Чл. 22. (1)** Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание 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 и чл. 112 и сл. от Глава Осма от 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, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ, освен в случаите по чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК.

**(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 на капитала имат лицата, придобили акции най - късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т,

ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по изречение първо, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа.

(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 700 000 лева, чрез издаване на нови 200 000 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, след издаване на лиценз по чл. 11 от ЗДСИЦДС и приключване на процедурата по задължително първоначално увеличение на капитала по чл. 13 от ЗДСИЦДС.

(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 въз основа на потвърден от КФН проспект.

(2) Просpektът 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 не могат да имат предимства за придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ не се прилагат.

#### **Глава пета**

##### **НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 27. (1)** Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван до установения в ЗДСИЦДС минимум по решение на Общото събрание при условията на действащото законодателство и този устав.

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

(3) Капиталът може да се намали чрез:

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

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

(4) Капиталът 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, 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. На основание § 4 от ДР на 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. След потвърждаване на проспекта от КФН облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

(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 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 проспекта 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;
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 участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

**(2)** 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 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.

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

**(3)** Измененията и допълненията в устава на Дружеството, промени в членовете на Съвета на Директорите и прокуристите на Дружеството, включително промени във физическите лица, които са представители на юридически лица - членове на съвета на директорите, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

#### Провеждане на Общото събрание

**Чл. 32. (1)** Общото събрание на акционерите 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.. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен

представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

(2) Общото събрание се свиква чрез поканата, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение Дружеството е длъжно да оповести поканата при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. В срока по изречение първо поканата заедно с материалите за Общото събрание се изпраща на КФН и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, като за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключване на Общото събрание се публикува и на интернет страницата на дружеството.

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

(4) 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. В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите по предходното изречение представят на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и на публичното дружество най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Това право 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 изр. първо нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува ведно с писмените материали при спазване на чл. 115, ал. 8, изр. второ, трето и четвърто от ЗППЦК.

(5) Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите по изречение първо и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията по изречение второ може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква „а“ от раздел „Б“ на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г.).

### **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 обявяването на поканата за свикване на Общо събрание в Търговския регистър. Акционерите могат да се запознаят с предложените за обсъждане въпроси в дневния ред на свиканото общо събрание на акционерите от поканата и писмените материали, оповестени на интернет страниците на Дружеството, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и на КФН.

(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) 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 е необходим кворум повече от половината от всички акции с право на глас на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от „Централен депозитар“ АД, към четиринадесетия ден преди датата на 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.

### **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) 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, 2, 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 9/10 (девет десети) 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 и чл. 117 от ЗППЦК.

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

(3) В протокола се отбелязва упражняването на гласове чрез представители. Към протокола се прилага 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. Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на акционерите. Дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години.

(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.

### **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 и прокуристите на Дружеството трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено 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 сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо.

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

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

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

(6) 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.

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

(8) обстоятелствата по ал. 3, т. 1 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.

(9) За установяване на обстоятелствата по ал. 3, т. 2 - 5 се представя декларация, подписана от съответното лице по ал. 3 или 4.

(10) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 за лицата по ал. 3 и 4 се представя:

1. биографична справка;
2. 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;
3. 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 е 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 на Дружеството взема решенията относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, и с банката - депозитар, както и други необходими за дейността на дружеството договори с трети лица, с изключение на договорите до 20 000 лв., които се сключват от изпълнителния директор.
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(3) Възлагането на дейностите по чл. 27, ал. 1 и 3 от ЗДСИЦДС, изменения и допълнения в договора с трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, както и замяната на банката-депозитар, се допуска след получаване на предварително одобрение на КФН.

**Чл. 43. (1)** В срок до 5 (пет) години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съветът на директорите може да приема решения за увеличение на капитала на Дружеството до 50 000 000 (петдесет милиона) лева, включително чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

(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, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

(3) В срок до 5 (пет) години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съвета на директорите има право да приема решения за издаване на варанти, даващи право да се запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството до достигане на общ номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева като се отчита възможността правата по всички варанти да бъдат упражнени. В случай че Дружеството издаде варанти, в изпълнение на овластяването по предходното изречение, Съветът на директорите има право да взема решения под условие съгласно чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК с цел осигуряване на правата на притежателите на варанти.

(4) Предвиденият праг до 50 000 000 лв. (петдесет милиона лева) по ал. 1 и ал. 3 се прилага общо за сумата от стойностите на всички увеличения на капитала, включително акциите, които са/ ще бъдат издадени чрез упражняване на варанти.

(5) Решенията на Съвета на директорите по ал. 3 се взимат с мнозинство от 2/3 от всички членове. В решението за издаване на емисия варанти, Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение чрез упражняване на варанти; броя на новите варанти и издаваните чрез упражняването им 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 варанти; тяхната номинална и емисионна стойност, срок и условия за записване и заплащане на стойността на вариантите и издаваните чрез упражняването им акции; избор на инвестиционен посредник за обслужване на емисията варанти, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство. **Чл. 44.** В срок до 5 (пет) години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации /включително конвертируеми облигации/ в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 (петдесет милиона) лева, включително, независимо от броя на емисиите. Видът на облигациите, начинът на формиране на дохода по тях, размерът и всички останали условия 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 не по-малко от 2/3 (две трети) 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. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

(2) Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) 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. Решенията по чл. 42, ал. 2, т. 1 и т. 2 (за договори на стойност над 20 000 лева) се вземат с единодушие от всички членове на Съвета на директорите, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава.

#### **Дължимата 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.

#### **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 смисъла на 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 предложеният 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. Не присъствалите 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 и прокуристите на дружеството 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 -8 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 управителен и контролен орган 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 управителен и контролен орган за текущата година – при наличие и на заверен от регистриран одитор 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.

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

**Чл. 50. (1)** Дружеството приема и прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове.

**(2)** Възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими, се определят от общото събрание, при спазване на ограниченията по чл. 56 от Устава на дружеството.

## **Глава осма**

### **ТРЕТИ ЛИЦА по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦД**

**Чл. 51. (1)** Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти.

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

**(3)** Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, , както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му, на едно или повече трети лица.

(4) За възлагане на дейностите по ал. 1 и 3 дружеството сключва писмен договор с трети лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

(5) Възлагането на дейностите по ал. 1 и 3 се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от КФН. Към заявлението за издаване на одобрение се прилагат договорът, както и данни и документи, удостоверяващи спазването на изискванията на ал. 4.

(6) Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от КФН. Алинея 5 се прилага съответно.

(7) Дружеството уведомява КФН при прекратяване на договор по ал. 4 в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.

(8) Третото лице осигурява извършването на съответните дейности по ал. 1 и 3 в съответствие със закона и с устава на дружеството.

(9) Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

(10) Възлагането на дейности по ал. 1 не освобождава Дружеството от отговорността за спазване изискванията на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

## Глава девета

### БАНКА-ДЕПОЗИТАР

#### Функции на банката-депозитар

**Чл. 52. (1)** Банката - депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството.

(2) По отношение на регистъра, в който са регистрирани акциите на Дружеството, се прилагат чл. 127 и следващите от ЗППЦК.

(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. 53.** 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. 54. (1)** Банката - депозитар е длъжна:

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

2. да 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. 55. (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 30 (тридесет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

### **Глава десета**

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

**Чл. 56. (1)** Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството в рамките на една календарна година, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на регистрирания одитор, на оценителите, на банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 (петнадесет) на сто от стойността на активите по баланса на дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

(2) Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на третото лице, 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. 57. (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 избрания/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. 58. (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, изискуема от действащите нормативни актове.

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

**Чл. 59. (1)** В отчетите, обхващащи първите 6 месеца от финансовата година, и в годишните си отчети, съответно в публичните уведомления за финансовото състояние или в тримесечните си финансови отчети, освен информацията, която разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста „а“ от ЗППЦК, дружеството представя и:

1. информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти;

2. информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти;

3. информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС;

4. информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави;

5. друга информация, определена с наредба.

**(2)** Дружеството представя към годишните си отчети и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС по образец, определен от заместник-председателя. Справка за преобразуването на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС се представя и към 6-месечните отчети, в случай че се предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.

### **Глава дванадесета**

#### **РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

**Чл. 60. (1)** Дружеството разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

**(2)** Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на ал. 3.

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

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

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

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

а) продажната цена на недвижимия имот, и

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

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 стойност;

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

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

## Глава тринадесета

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 61. (1)** Дружество не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

**(2)** Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от един и същ 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 със същия предмет на дейност.

**Чл. 62.** Дружеството се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или при решение на общото събрание само на основания, предвидени в устава и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа. За прекратяване на дружеството се издава разрешение от КФН. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН. Членове 28 и 32 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.

**Глава четиринадесета**  
**ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

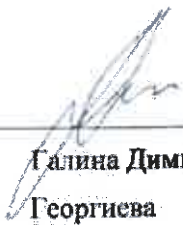
§ 1. За всички въпроси, които не са уредени в Устава, намират приложение разпоредбите на Търговския закон или нормативните актове, които регулират съответната правна материя.

§ 2. Този Устав е приет с решение на ОСА от 16.09.2024 г.

Съвет на директорите:

  
\_\_\_\_\_  
Димитър Начев

  
\_\_\_\_\_  
Радослав Марчев

  
\_\_\_\_\_  
Галина Димитрова-  
Георгиева