

**УСТАВ**  
**на**  
**“ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

**Чл. 1. (1)** “ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ (по-долу само “Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

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

**(3)** “ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ има издаден лиценз от Комисията за финансов надзор (КФН) за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, има статут на публично дружество и за него са приложими разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

**Фирма**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е “ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ.

**(2)** Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: Forucom Real Estate Fund” REIT (Real Estate Investment Trust).

**Седалище и адрес на управление**

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

**(2)** Адресът на управление на Дружеството е: ул. “Стефан Пешев” № 87.

**Предмет на дейност**

**Чл. 4.** Предметът на дейност на Дружеството е: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана с инвестиране в недвижими имоти и позволена от закона.

**Вид активи, в които Дружеството инвестира.**

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

## **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 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 участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

**(5)** Дейността по ал.4 се осъществява след като Общото събрание на акционерите на дружеството приеме 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, след предварително одобрение на правилата от КФН съгласно чл.15, ал.3 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, с изключение на случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;
2. да променя предмета си на дейност, с изключение на случаите по чл. 16, т.4 от

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

ЗДСИЦДС;

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

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

4. да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. 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. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни;

5. да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки, освен в случаите:

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

б) като взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти, в които инвестира;

в) като взема 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 може да инвестира:**

1. свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава - членка на Европейския съюз или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава - членка на Европейския съюз или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

2. до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава - членка на Европейския съюз или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

**(3) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си:**

1. в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС;

2. в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

**(4) Освен в случаите, посочени в ал.2 и 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.**

**(5) Общият размер на инвестициите по ал.2 и 3 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Свободните парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, могат да бъдат инвестирани съгласно ал.2, т.1 в срока по чл.5, ал.8 от ЗДСИЦДС, като в този случай предходното изречение не се прилага.**

## **Глава втора КАПИТАЛ**

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

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

**Чл. 11. (1)** ~~(Изм. с решение на ОС от 30.06.2026г.)~~ ~~Капиталът на Дружеството е 1 809 740 (един милион осемстотин и девет хиляди седемстотин и четиридесен) лева, разпределен на 1 809 740 (един милион осемстотин и девет хиляди седемстотин и четиридесен) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.~~

**Капиталът на Дружеството е 922 967,40 евро (деветстотин двадесет и две хиляди деветстотин шестдесет и седем евро и четиридесет цента), разпределен на 1 809 740 (един милион осемстотин и девет хиляди седемстотин и четиридесен) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 0.51 (нула евро и петдесет и един цента) всяка.**

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

### **Вноски**

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

(2) Вноските в капитала са само парични.

### **Видове акции**

**Чл. 13. (1)** 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. 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 годишен дивидент по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦС, ЗППЦК, ТЗ и глава единадесета от устава, по решение на Общото събрание. Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. 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 провеждане на Общото

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представляващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

събрание, на което е приет годишния финансов отчет, съответно 6-месечният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

### **Привилегировани акции**

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

**(2)** Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

**(3)** Привилегированите акции по ал. 1 и ал. 2 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. 16. (отм.)**

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

**(2)** Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{3}{4}$  от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 29-32, 34 и 35 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 нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

### **Книга за акционерите**

**Чл. 19.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от “Централен Депозитар” АД.

### **Прехвърляне на акции**

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

## **Глава трета УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

### **Начин на увеличаване**

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представляващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

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

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представляващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

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.

**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. 40 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 при 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, вземащ 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. 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 НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 24. (1)** Намалването на капитала до установения в ЗДСИЦДС минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството, като в случай, че има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.

(2) Капиталът може да се намали чрез:

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

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.

(3) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции или чрез обратно изкупуване на акции по реда на чл.111, ал.5 от ЗППЦК.

## **Глава пета ОБЛИГАЦИИ**

**Чл. 25. (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 получаването на лиценз като дружество със специална инвестиционна цел.

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

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

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 41 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;

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.

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

**Глава шеста**  
**ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО**  
**Органи на Дружеството**

**Чл. 26.** 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. 27. (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, 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. 28. (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, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

**(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, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за членове на Съвета на директорите, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

## Провеждане на Общото събрание

**Чл. 29. (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. 30. (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. 100г, ал. 1 и 3 и чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представляващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН 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.

(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 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 за включване на други въпроси в дневния ред на Общото събрание материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(5) Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание.

(6) 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.

(7) 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. 31. (1)** Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването в търговския регистър на поканата за свикване на Общо събрание.

(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, както и останалите изискуеми от приложимото законодателство документи и информация.

(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. 32. (1)** За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

12

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако писменото пълномощно е изрично, за конкретно общо събрание и има нормативно определеното минимално съдържание и 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. 8 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 4 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. 33. (1)** За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум  $\frac{1}{2}$  (една втора) от всички издадени акции на Дружеството. 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. 34. (1)** 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 провеждане на Общото събрание. Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 27 и 32 от този устав.

(2.) Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство  $\frac{3}{4}$  (трети четвърти) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения.

### **Протоколи**

**Чл. 35. (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.

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АД СИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

(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 една година.

(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. 36. (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. 37. (1)** Съветът на директорите се състои от три до седем физически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) 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;

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АД СИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

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 ЗДСИЦС, когато е приложимо.

(3) 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 2 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.

(4) За установяване на обстоятелствата по ал. 2 се представя декларация, диплома за завършено образование и свидетелство за съдимост.

### **Управление и представителство**

**Чл. 38. (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) и може да го/ги овласти да представлява/т Дружеството заедно или поотделно. Изпълнителните членове са по-малко от останалите членове на Съвета на директорите. Изпълнителен директор може да бъде сменен и/или овластяването му да бъде оттеглено 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. 39. (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 решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представляващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

2. сключване, прекратяване и разваляне на договори с трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на третите лица по 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;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството, придобиването на ценни книжа и дялови участия по чл.10, ал.2 и 3от устава и разпореждането с тях, 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. 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.
12. определя възнаграждението на изпълнителния/те член/ове от своя състав.
13. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(3) Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

(4) Възлагането на дейностите по чл.27, ал.1 и 3 от ЗДСИЦДС на трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС, изменения и допълнения на договорите с тях, както и замяна на банката-депозитар се извършват след предварителното одобрение на КФН.

**Чл. 40. (1) (Изм. с решение на ОС от 30.06.2026г.)** В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от ~~20 000 000 /двадесет милиона/ лева~~ 10 225 837.62 евро (десет милиона двеста двадесет и пет осемстотин тридесет и седем евро и шестдесет и два цента) 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 от 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.

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

**Чл. 41. (Изм. с решение на ОС от 30.06.2026г.)** В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в ~~лева~~, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на ~~20 000 000 /двадесет милиона/ лева. 10 225 837.62 евро (десет милиона двеста двадесет и пет осемстотин тридесет и седем евро и шестдесет и два цента.~~ 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. 42. (1)** Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 от неговите членове 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 от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 43, 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. 39, ал. 2, т. 2, чл. 40, ал. 1 и чл. 41 се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

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

**Чл. 43. (1)** Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

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

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на 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.

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

(2) Ал. 1 се прилага и спрямо прокуристите.

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

**Чл. 44. (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 предложени дневен ред.

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

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

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

### **Протоколи**

**Чл. 45. (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. 46. (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. 6 ЗППЦК.

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

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

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**  
Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев  
Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

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

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

**Чл. 47. (1)** *(Изм. с решение на ОС от 30.06.2026г.)* Възнагражденията на всички членове на Съвета на директорите, взети в тяхната съвкупност не могат да надхвърлят 0,10 % (нула цяло и десет процента) от активите по баланса на Дружеството ако стойността на активите е до ~~10,000,000 (десет милиона) лева~~ — *5 112 918.81 евро (Пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и осемдесет и един цента.)* включително, и не може да надхвърля 0.07 % (нула цяло и седем стотни процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над ~~10,000,000 (десет милиона) лева~~. *5 112 918.81 евро (Пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и осемдесет и един цента.)*, към 31.12. (тридесет и първи декември) на годината, предхождаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите до следващото годишно общо събрание.

(2) Освен възнаграждението по ал.1, членовете на Съвета на директорите могат да получават съобразно изискванията на приложимата нормативна уредба променливо възнаграждение по решение на Общото събрание и при условията на приетата от Дружеството Политика на възнагражденията. Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОС при спазване на разпоредбата на 57 от Устава.

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

(4) Размерът на възнагражденията на членове на Съвета на директорите се определя при спазване на разпоредбата на 57 от Устава.

### **Раздел III Одитен комитет**

**Чл. 47а. (1)** Одитният комитет на Дружеството се избира от Общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им, и избира председател на одитния комитет, в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

(2) Одитният комитет изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
4. наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

18

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

(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 седма

### ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ.27, АЛ.4 ОТ ЗДСИЦДС Възлагане на дейности на трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС

**Чл. 48. (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, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на основната му дейност по чл.4, на едно или повече трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

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

**Чл. 49.** 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. 50. (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, включително имат задълженията:

1. да водят необходимата отчетност във връзка с възложените дейности;
2. да представят регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон



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

**Чл. 51.** 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. 57 от устава.

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

**Чл. 52. (1)** За възлагане на дейностите по чл.48, ал.1 и 2 Дружеството сключва писмен договор с трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС по решение на Съвета на директорите. Възлагането по предходното изречение се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.

**(2)** Изменения и допълнения в договорите с трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС 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 обслужващо дружество (по смисъла на чл.18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството запазват действието си и за тях не се изисква одобрение от Комисията за финансов надзор, като ал.2 се прилага съответно.

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

**Чл. 53. (1)** Дружеството съхранява паричните си средства и ценните си книжа в банката-депозитар.

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

**(3)** Дружеството извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството, с изключение на разплащанията, свързани с договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар съобразно нормативните ограничения.

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

**(5)** В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията 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 комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение

първо.

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

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

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

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

**Чл. 54.** 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. 55. (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. 56. (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 девета МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

**Чл. 57. (Вж. Чл.9, ал.1, т.5 ЗДСИЦДС)** Максималният размер на разходите за управление на Дружеството, в рамките на една година не може да надхвърля 10 % (десет процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е до ~~10,000,000 (десет милиона) лева~~ 5 112 918.81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и осемдесет и един цента.) включително, от който максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 3 % от стойността на активите по баланса на Дружеството и не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над ~~10,000,000 (десет милиона) лева~~ 5 112 918.81 евро (Пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и осемдесет и един цента.), от който максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 2 % от стойността на активите по баланса на Дружеството.

## Глава десета ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

### Документи по годишното приключване

**Чл. 58. (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. 59. (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. 60.** Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар, финансови отчети или уведомления за финансовото състояние със съдържанието и в сроковете, предвидени в чл.100н, чл. 100о и чл.100о<sup>1</sup> от ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

## Глава единадесета

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон

## **РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТ**

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

**Чл. 61. (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) Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

(3) Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(4) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД като такива с право на дивидент на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата, при спазване изискванията на чл. 247а от ТЗ.

## **Глава дванадесета ПРЕОБРАЗУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 62. (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 същия вид.

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

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

## **Глава тринадесета 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 извънредно Общо събрание на акционерите на “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, проведено на 31.01.2022 г. . **Изменен по решение на Общо събрание на акционерите от 30.06.2026 г**

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**

Представяващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

**Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон**

**Самир Мюмюнов Мутишев  
Изпълнителен директор**

**ПРОЕКТ**

.....  
**Самир Мутишев**  
Изпълнителен Директор

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!**  
Представляващ “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ  
Изпълнителен директор Самир Мутишев  
Заверен на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон