

**УСТАВ**

**НА „ФОНД ИМОТИ“**

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

## **ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **СТАТУТ**

**Чл. 1** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* „Фонд Имоти“ АДСИЦ (по-долу наричано за краткост „Дружеството“) е акционерно дружество, което при условията и по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и приложимите подзаконови нормативни актове към него, както и Търговския закон („ТЗ“), освен в случаите, когато разпоредби на ЗДСИЦДС изрично изключват приложението на общите закони.

### **ФИРМА**

**Чл. 2** (1) Фирмата на Дружеството е „Фонд Имоти“ АДСИЦ“ АДСИЦ.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 17.01.2011 г.)* Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: „Fund Estates Real Estate Investment Trust“ ,Pc.

(3) Дружеството е публично.

### **СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ**

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

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 17.01.2011 г.)* Адресът на управление на Дружеството е Столична община - район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №159.

### **ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ**

**Чл. 4** *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството е длъжно да посочва в търговската си кореспонденция: фирмата; седалището и адреса на управлението; „единния си идентификационен код (ЕИК)“ и банковата си сметка.

### **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

**Чл. 5** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка 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.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в алинея 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

(3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България. Дружеството е длъжно да застрахова недвижимите си имоти за покриване на приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо - четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот, съответно след издаване на удостоверителен документ за въвеждането му в експлоатация.

(4) Изискването по ал. 3 не е задължително за земеделските земи по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и за незастроените поземлени имоти.

### СРОК

**Чл. 6** Съществуването на Дружеството не се ограничава със срок.

### ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

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

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

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

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

### ВИД НА АКТИВИТЕ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИНВЕСТИРА

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 14.12.2021 Г.)

**Чл.8** (1) Имоти с бизнес – и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес – и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 85 (осемдесет и пет) процента от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

(2) Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 45 (четиридесет и пет) процента от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

(3) Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 35 (тридесет и пет) процента от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

(4) Имоти със спортно и/или възстановително, и/или здравно, и/или развлекателно предназначение. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 15 (петнадесет) процента от общата средноаритметична стойност на активите на Дружеството от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

(5) Селскостопанска земя. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 20 (двадесет) процента от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

(6) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството инвестира в недвижими имоти на територията на Р България. Дружеството не може да придобива имоти по алинея 1 – 5, които са предмет на правен спор.

(7) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

(8) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

(9) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си:

1. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Дружеството не може да инвестира активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1. от ЗДСИЦДС.

(10) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Общият размер на инвестициите по ал. 7-9 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по алинея 7 - 9.

(11) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството придобива активи по алинея 7 - 9 само по изключение, когато има временна липса на атрактивни възможности за инвестиции в имоти по алинея 1 – 5 на този член, като не може да поддържа равнище на инвестициите, различни от недвижими имоти, надхвърлящо общо 30 (тридесет) процента от общата стойност на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс за период по-дълъг от 1 (една) година.

(12) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) на територията на Р България.

(13) Диверсификацията по алинея 1 – 5 на този член има препоръчителен, а не правнозадължителен характер за управителните органи. Изискванията на алинея 11 не се отнасят за периода на първоначално структуриране (или последващо реструктуриране на портфейла от недвижими имоти, наложено от пазарната конюнктура). Периодът на първоначално структуриране по предходното изречение обхваща до 2 (две) години, считано от датата на получаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Дружеството.

#### **РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ**

**Чл. 9** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г., Изм. с решение на ОСА, проведено на .....2026 г.)* 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 5 112 918,81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и осемдесет и един евроцента) включително, и не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над 5 112 918,81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и осемдесет и един евроцента). Максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса,

включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на дружеството, както и разходите за възнаграждение на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

## **ГЛАВА II КАПИТАЛ И АКЦИИ**

### **КАПИТАЛ. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА**

**Чл.10** *(Изм. с решение на ОСА, проведено на .....2026 г.)* Капиталът на Дружеството е равен на 11 931 300.06 (единадесет милиона деветстотин тридесет и една хиляди и триста евро и шест евроцента) евро и не може да бъде намаляван под тази стойност.

### **АКЦИИ. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ**

**Чл. 11** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на .....2026 г.)* Акциите на Дружеството са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 0,51 (нула цяло петдесет и едно) Евро всяка една.

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

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

### **ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ**

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

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

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

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

### **ВНОСКИ**

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

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

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

**ЗАЕМНИ СРЕДСТВА**

**Чл. 14** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството не може 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 със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството може:

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

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

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

(3) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 5 от ЗДСИЦДС. Дружеството не може да инвестира активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1. от ЗДСИЦДС.

(4) *(Нова, с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* 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 Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

**КНИГА ЗА АКЦИОНЕРИТЕ**

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

**ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ**

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

**ГЛАВА III****УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО****НАЧИНИ И СПОСОБИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА. ОГРАНИЧЕНИЯ**

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

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

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

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

**ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 18** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Съгласно изискванията на чл. 13, ал.1 от ЗДСИЦДС, първоначално увеличаване на капитала се извършва само въз основа на одобрен от Комисията проспект по чл. 12 от ЗДСИЦДС.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право.

(3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал, не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Цялата емисия права по ал. 2 се предлага от инвестиционния посредник за търговия на регулиран пазар. При първоначалното увеличаване на капитала не се прилага чл. 194 от Търговския закон.

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството изпраща уведомление до регулирания пазар, на който ще се предлагат неговите акции. Уведомлението съдържа началната дата, от която ще започне предлагането на правата, сроковете, при които ще се извършва, и информация за броя и за номиналната и емисионната стойност на акциите, които ще се записват..

(5) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Уведомлението по ал. 4 трябва да бъде изпратено не по-късно от 30 работни дни от датата на издаване на лиценз по чл. 11 от ЗДСИЦДС.

(6) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Регулираният пазар е длъжен да приеме за търгуване правата по ал. 2. Срокът за записване на акции по ал. 1 е най-малко 30 дни. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

(7) Първоначалното увеличаване на капитала се извършва до размера на записаните акции.

#### **ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПОСЛЕДВАЩИТЕ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 19** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

(2) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

(3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* При увеличаване на капитала емисионната стойност на новите акции трябва да бъде изплатена напълно, освен при увеличаване на капитала съгласно чл. 197 от Търговския закон, както и чрез превръщане на облигации в акции. Член 188, ал. 1, изречение второ от Търговския закон не се прилага.

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Решението за увеличаване на капитала съдържа посочване на инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. Дружеството е длъжно да изпрати на комисията, на регулирания пазар, на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани акциите на дружеството, протокола с решението за увеличение на капитала в срок до края на работния ден, следващ деня на провеждане на общото събрание, или деня на

провеждане на заседанието на управителния орган. Централният депозитар на ценни книжа, различен от "Централен депозитар" – АД, предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 на "Централен депозитар" – АД, във връзка с водения от него централен регистър на ценни книжа.

(5) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* 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 на централния регистър на ценни книжа..

(6) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* След публикуването на съобщението по чл. 89т, ал. 1, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки..

(7) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Срокът за прехвърляне на правата не може да бъде по-кратък от 5 работни дни.

(8) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г. г.)* Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

(9) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Прехвърлянето на правата се извършва на регулиран пазар. Регулираният пазар, на който са допуснати до търговия акции на публичното дружество, е длъжен да допусне до търговия издадените от дружеството права.

(10) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник по ал. 1 на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

(11) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Сумите, получени от продажба на права, постъпват по специална сметка, открита от централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, и не могат да се ползват до вписването на увеличаването на капитала. Централният депозитар на ценни книжа разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

(12) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на акции чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.

(13) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството уведомява комисията в срок 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите. Уведомлението не може да съдържа неверни или непълни съществени данни. Дружеството може да издаде права върху записани акции в периода между приключване на подписката до издаване на новите акции, записани при увеличаването на капитала. Дружеството посочва в проспекта за увеличаване на капитала намеренията за издаване на права върху записаните акции, рисковете, свързани с тях, и условията и реда за издаването и прехвърлянето им.

(14) (Отм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)

(15) (Отм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)

#### **НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 20** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦДС минимум става с решение на общото събрание на акционерите на Дружеството.

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

(3) Капиталът може да се намали чрез:

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

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

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции, или чрез обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

#### **ЕДНОВРЕМЕННО НАМАЛЯВАНЕ И УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 21** (1) Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

#### **ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ. ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ**

**Чл. 22** (1) Дружеството може да издава акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в общото събрание. Решението за издаване на такъв клас акции се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените акции. В случай, че бъдат издадени привилегировани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на общото събрание за разпределение на печалбата.

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

(3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

(4) *(Отм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)*

(5) *(Отм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)*

### **ГЛАВА IV**

#### **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

#### **ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 23** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен

ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция. 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.

(2) Акции с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от едни клас.

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

(4) Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или този устав.

(5) (Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) Дружеството осигурява равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери, включително по отношение на участието и упражняването на право на глас в общото събрание на дружеството.

#### **ПРАВА НА АКЦИОНЕР(И) С КВАЛИФИЦИРАНО ДЯЛОВО УЧАСТИЕ**

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

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

(3) (Изм. и доп. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) Лицата по алинея 2 могат:

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

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

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

Съдът се произнася незабавно по исканията по предходното изречение.

4. (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. 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 ал. 2 от този Устав нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

- (4) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) Акционери, отговарящи на характеристиките на предходната алинея, имат право да отправят искане за свикване на Общо събрание до съвета на директорите на Дружеството, съответно, ако тяхното искане не бъде удовлетворено в едномесечен срок от получаването му от съвета на директорите или общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, да поискат от регистърния съд да свика Общо събрание на акционерите или

да овласти акционерите, поискали свикването, или техен представител, да свика събранието.

(5) (Отм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)

(6) (Отм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)

#### **Задължения на акционерите**

**Чл. 25** (1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния дружествен орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акциите.

(2) Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

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

### **ГЛАВА V**

#### **ДРУЖЕСТВЕНИ ОРГАНИ**

##### **ВИДОВЕ ОРГАНИ**

**Чл. 26** (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Съгласно изискването на ЗДСИЦДС, Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са, както следва:

а) общото събрание на акционерите: („общо събрание“); и

б) съветът на директорите: („съвет на директорите“).

#### **РАЗДЕЛ I. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

##### **СЪСТАВ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

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

(2) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите вземат участие в работата на общото събрание без право на глас. Член на съвета на директорите може да представлява акционер, само ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

##### **КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**

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

1. изменя и допълва устава на Дружеството;

2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;

3. (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) преобразува и прекратява Дружеството при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦДС и посочени в глава XI по-долу от този Устав;

4. Относно състава на съвета на директорите:

а) избира нови членове на съвета;

б) освобождава от длъжност действащите членове след изтичане на техния мандат;

в) преизбира действащи членове на съвета;

г) освобождава предсрочно членове на съвета;

5. определя възнагражденията и тантиемите на членовете на съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими и правото да придобият ценни книжа, издадени от Дружеството;
  6. назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството;
  7. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦДС;
  8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството по решение на общото събрание (освен в случаите на несъстоятелност);
  9. определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите;
  10. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
  11. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите.
  12. приема решения по въпросите, посочени по-долу в чл.41, алинея 1 от този Устав.
  13. заменя избрания инвестиционен посредник, упълномощен да поема и/или пласира и/или обслужва всички емисии ценни книжа, издадени от Дружеството;
  14. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* заменя избрания инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подсметки на притежателите на нови акции в случай на увеличение на капитала на Дружеството при спазване изискванията за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
  15. При спазване разпоредбата на чл.37, ал.1, изречение последно от този устав определя и/или променя определените мандати на отделните членове на съвета на директорите;
  16. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, приема и изменя Статут на одитния комитет;
  17. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* приема и прилага Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.
  18. (предишна т. 16) решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.
- (2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.
- (3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Промяна в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, както и изборът на лица за членове на Съвета на директорите на дружеството, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН. Промяната в устава или лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията.

#### **СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**

- Чл. 29** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Общото събрание се свиква от съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.
- (2) *(Изм. и доп. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)* Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година
- (3) *(Нова – приета с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)* Свикването се извършва чрез покана по смисъла на чл. 223, ал. 4 от Търговския закон (ТЗ), обявена в търговския регистър и оповестена от Дружеството при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) най-малко 30 (тридесет) дни преди датата на откриване на общото събрание.

(4) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Поканата по ал. 3 заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпраща на Комисията за финансов надзор и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ съгласно ал. 3 до приключването на общото събрание. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността. В деня на публикуването на поканата публичното дружество изпраща на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани съответните ценни книжа, съобщението по чл. 110г, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК за свикване на общото събрание съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) 2018/1212. Член 110г, ал. 2 – 6 от ЗППЦК се прилагат съответно.

(5) (Нова – приета с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство – чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК във връзка с чл. 223, ал. 4 от ТЗ и в зависимост от определения от съвета на директорите на Дружеството дневен ред.

(6) (Нова – приета с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) Дружеството публикува по реда на ал. 4 и образците за гласуване чрез пълномощник. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

(7) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) В случаите по чл. 118, ал. 2, т. 4 акционерите представят на комисията, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4. от ЗППЦК. АLINEЯ 7 се прилага съответно при актуализация на поканата.

#### ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

**Чл. 30** (1) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите на посоченото в поканата място най-късно до датата на обявяването на поканата за свикване на общото събрание в Търговския регистър.

(2) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, материалите по алинея 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове, както и останалите изискуеми от приложимото законодателство документи и информация. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. 24, алинея 3, т.4 от този устав.

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

#### СПИСЪК НА ПРИСЪСТВУВАЩИТЕ

**Чл. 31** (1) За заседанието на общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват

присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

(2) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото писменото пълномощно е изрично, за конкретното събрание, има нормативно определеното минимално съдържание и са спазени изискванията, посочени в този устав и в чл. 116 от ЗППЦК.

### ПРЕДСТАВИТЕЛИ

**Чл.32** (1) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) 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. Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон (ТЗ) не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

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

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

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

(5) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства по реда и при условия на чл. 32, ал. 11, 12 и 13 от този устав.

(6) С оглед идентификация на акционерите и/ или пълномощниците, както и за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите, дадени от акционерите – упълномощители, и на основание чл. 115г, ал. 6 от ЗППЦК, пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и нотариално заверено, както и да съдържа необходимите реквизити, съгласно чл. 116 от ЗППЦК, както следва:

а) данните за акционера и пълномощника;

б) броя на акциите, за които се отнася пълномощното;

в) дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;

г) предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;

д) начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо;

е) дата и подпис.

(7) Редът по ал. 5 и 6 се прилага и при оттегляне на пълномощно.

(8) В случай, че акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от неговия законен представител/ законните представители, (когато юридическото лице се представлява от две или повече лица заедно).

(9) В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.

(10) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 6 е нищожно.

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

(12) Всеки акционер-упълномощител може да представи в срока по ал. 11 пълномощно за представителство на конкретно общо събрание по електронен път – чрез изпращане

на сканирано копие на нотариално завереното пълномощно, изготвено съгласно изискванията на чл. 32 от този устав, приложимите разпоредби на действащото законодателство и по образец, предоставен от Дружеството, съгласно чл. 116, ал. 3 от ЗППЦК, посредством електронно съобщение, изпратено чрез e-mail на електронната поща на дружеството: fund\_estates@benchmark.bg, подписано с универсален електронен подпис на акционера-упълномощител по смисъла на Закона за електронния документ и електронния подпис.

(13) Алинеи 11 и 12 се прилагат алтернативно.

### **КВОРУМ**

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

(2) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) При липса на кворум в случаите по чл. 227, ал. 1 и 2 от ТЗ може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четирнадесет) дни и то е законно независимо от представения на него капитал. 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.

### **ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**

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

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

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

### **ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВА**

**Чл.35** (1) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание. Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията на приложимото законодателство и посочените в чл. 32 от този Устав.

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

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

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

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

(г) За приемане на всички останали решения на общото събрание – 1/2 (една втора) плюс една акция (обикновено мнозинство) от представените на събранието акции, освен

когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения.

#### ПРОТОКОЛИ

**Чл.36** (1) За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ.

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

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

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информацията относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.

(5) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството е длъжно да изпрати на Комисията за финансов надзор протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането на събранието.

(6) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* В срока по ал. 5 публичното дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години.

(7) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)* По искане на акционер или член на съвета на директорите на заседанието на общото събрание може да присъства нотариус, който да състави констативен протокол по чл. 593 от Гражданския процесуален кодекс. Разноските за услугите, извършени от нотариуса съгласно предходното изречение се понасят от акционера/ члена на съвета на директорите, поискал присъствието на нотариуса. Препис от констативния протокол се прилага към протокола от общото събрание."

(8) *(Нова – приета с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)* Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 (пет) години. При поискване те се предоставят на всеки акционер за информация.

(9) *(Нова – приета с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)* Протоколната книга се води и съхранява от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

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

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

а) единият от членовете на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 3 (три) години;

б) вторият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 4 (четири) години;

в) третият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 5 (пет) години.

(2) Мандатът на всеки член на съвета на директорите, избран (преизбран) след учредяването на Дружеството, се определя в решението на компетентния орган, но не може да надвишава 5 (пет) години. Независимо от разпоредбата на предходното изречение, мандатите на отделните членове на съвета на директорите задължително се

различават по продължителност с не по-малко от 1 (една) година. Всяко решение на общото събрание, противоречащо на тази алинея, е недействително в частта му относно уеднаквяването продължителността на мандатите; в този случай всеки от членовете на съвета получава мандат с продължителността, посочена по-горе в тази алинея.

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

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

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

б) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* осъществяване на конкурентна спрямо Дружеството дейност. За целите на този Устав осъществяване на конкурентна дейност означава участие в учредителното събрание, членство в управителния орган на Дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦДС, с изключение на дружествата със специална инвестиционна цел, сред учредителите на които е и „БенчМарк Груп“ АД, гр. София.

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

*(б) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 25.01.2023 г.)* След изтичане на мандата им членовете на съвета на директорите, ако не бъдат заличени по тяхно искане по реда на предходната алинея 5, продължават да изпълняват своите функции до освобождаването им от длъжност от общото събрание и избирането от общото събрание на нов съвет (член на съвета) на директорите.

#### **ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 38** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Членовете на съвета на директорите на дружеството 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.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Членовете на съвета на директорите на дружеството, както 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 отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по 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.

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

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. и т.3. на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Изискванията на ал. 1, 2 и 3 се прилагат и за физическите лица, които са представители на юридически лица - членове на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел.

(5) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* За установяване на обстоятелствата по ал. 1 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.

(6) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Обстоятелствата по ал. 2, 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.

(7) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* За установяване на обстоятелствата по ал. 2, т. 2 - 5 се представя декларация, подписана от съответното лице.

(8) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* За установяване на обстоятелствата по ал. 3, се представя декларация, подписана от съответното лице.

(9) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Документите ал. 5-8 са част от писмените материали за общото събрание, в чийто дневен ред е предвиден избор на членове на съвет на директорите. Лицата, предложени за членове на съвета на директорите, потвърждават верността на предоставените съгласно предходното изречение документи на общото събрание, на което е предложен изборът им.

(10) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър. Промяната в състава на съвета на директорите се вписва в Търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията за финансов надзор. Членовете на Съвета на директорите, които до влизането в сила на ЗДСИЦДС управляват дружеството, подлежат на одобрение по реда на чл. 15 от ЗДСИЦДС преди преизбирането им за нов мандат.

#### ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

**Чл.39** (1) Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ите член/ове поотделно или от всеки други 2 (двама) члена на съвета на директорите заедно; в случай, че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството може да се осъществява и от всеки член на съвета на директорите заедно с прокуриста.

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

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

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Имената на лицата по алинея 1 се вписват в Търговския регистър.

#### **ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл.40** (1) Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление на някои от тях.

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

(3) Съветът на директорите на Дружеството:

1. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с третите лица по смисъла на чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;

2. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* контролира изпълнението на договорите с третите лица по смисъла на чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС и с банката - депозитар и съдейства на третите 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;

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

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

5. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл. 8, алинея 1 – 5 от този Устав при спазване ограниченията на чл.41 по-долу.

6. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл.14, ал.2, букви "б" или "в" от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, посочени в чл.41 по-долу;

7. приема правила за своята дейност и утвърждава правила за вътрешната организация на Дружеството;

8. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;

9. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 8, алинеи 7 - 9 от този Устав при спазване изискванията на алинея 11 от същия член;

11. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г., Изм. с решение на ОСА, проведено на .....2026 г.)* В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на

регистриране на изменението на устава относно това овластяване в Търговския регистър, съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 153 387 564,36 евро (сто петдесет и три милиона 387 хиляди петстотин шестдесет и четири евро и тридесет и шест евроцента), независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 153 387 564,36 евро (сто петдесет и три милиона 387 хиляди петстотин шестдесет и четири евро и тридесет и шест евроцента) е необходимо решение на общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от този Устав.;

12. предварително одобрява сключването на сделки от страна на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на чл.41 по-долу. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. При вземане на решения по тази точка заинтересуваните лица – членове на съвета на директорите не гласуват, но задължително трябва да бъдат поканени както останалите членове на заседанието и съветът следва да изслуша техните становища, ако имат такива. Ограничението в правото на глас по тази точка не се отнася до изменението и/или прекратяването на договори, сключени със заинтересувани лица, при условие, че сключването им е било одобрено от общото събрание на акционерите и измененията в тях не водят до утежняване на условията на съответния договор за Дружеството.

13. избира прокурист на Дружеството;

14. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател;

15. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на .....2026 г.)* В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за изменение на тази точка от Устава, прието на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 153 387 564,36 евро (сто петдесет и три милиона 387 хиляди петстотин шестдесет и четири евро и тридесет и шест евроцента), независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството в рамките на 1 (една) година, чиято обща номинална стойност надхвърля 153 387 564,36 евро (сто петдесет и три милиона 387 хиляди петстотин шестдесет и четири евро и тридесет и шест евроцента), е необходимо решение на общото събрание на акционерите.

При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

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

17. (Изм. с решение на ОСА, проведено на .....2026 г.) В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за приемане на тази точка от Устава на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да взема решение за издаване на варанти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от съвета на директорите. В случай, че съветът на директорите на Дружеството упражни правото си по тази т.17, влиза в сила правото му да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството под условие по реда на чл.113, ал.2, т.2 на ЗППЦК по искане на притежателите на поне 1/3 (една трета) от всички издадени варанти. Съветът на директорите може да упражни правото си по предходното изречение при съответно прилагане на чл. 196, ал.1 от Търговския закон, като увеличението на капитала, извършено по този ред, не може да надхвърля 511 291 881,20 евро (петстотин и единадесет милиона двеста деветдесет и една хиляди осемстотин осемдесет и едно евро и двадесет евроцента).

18. (Нова – приета с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) Приема правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства на основание чл. 115, ал. 3 от ЗППЦК.

19. (Предишна т.18 , Изм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този устав.

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

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

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

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

#### ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРАВОМОЩИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

1. (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК;

б) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица;

2. (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по

т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б";

3. (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква "а", а когато длъжници на дружеството са заинтересовани лица - над 50 на сто от стойността по т. 1, буква "б";

4. (Нова, приета с решение на ОСА проведено на 14.12.2021 г.) дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, а когато сделките са извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството и в полза на дъщерно дружество – над стойността по т. 1, буква "а";

5. (Нова, приета с решение на ОСА проведено на 14.12.2021 г.) Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на други дружества или извършва допълнителни парични вноски в дружества с активи, чиято стойност за всяко едно от дружествата е под прага по т. 4, ако общата им стойност в рамките на една календарна година е над стойността по т. 1, буква "а";

6. (Нова, приета с решение на ОСА проведено на 14.12.2021 г.) Дружеството придобива или прехвърля търговско предприятие или придобива или прехвърля съвкупност от права, задължения или фактически отношения, представляващи част от търговско предприятие;

7. (Нова, приета с решение на ОСА проведено на 14.12.2021 г.) Дружеството прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение на дъщерно дружество активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т.

(2) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество по ал. 1, т. 1 и 7 - по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. Пазарна цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Стойността на имуществото, предмет на сделките по ал. 3, е по-високата стойност съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество. В стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. Когато предмет на сделки по ал. 1 и 3 са ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар, те се оценяват по текуща пазарна цена в случай на придобивни сделки, а в останалите случаи - по пазарна цена, ако тя е по-висока от стойността съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т.

(3) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи; или сделки, в резултат на които възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки, в резултат на които възникват вземания на дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки по прехвърляне на търговско предприятие или по прехвърляне на права, задължения или фактически отношения, представляващи част от търговско предприятие, както и сделки по ал. 3, всяка една от които е под праговете по ал. 1, т. 1 – 3, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези

прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите, съответно при сделки по ал. 3 - от управителния орган на публичното дружество, подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по ал. 1 и 3.

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Получаването или предоставянето за ползване под каквато и да е форма на дълготрайни активи от страна на публично дружество трябва да бъде извършено при условията и по реда на договор за съвместно предприятие по раздел III, ако имуществото:

1. се предоставя на дружество, което притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, или контролира публичното дружество, или е свързано с него лице; и

2. служи за осъществяване на основната дейност на публичното дружество по смисъла на чл. 126б, ал. 2 или на съществена част от нея

(5) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Ако условията по ал. 4, т. 1 и 2 от Устава възникнат след предоставяне на имуществото за ползване, публичното дружество и насрещната страна са длъжни незабавно да предприемат действия по сключване на договор за съвместно предприятие, включително в едномесечен срок да отправят искане до комисията по чл. 126в. от ЗППЦК.

(6) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Разпоредбите на ал. 1 не се прилагат в случаите:

1. (при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения по тях, както и при сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството; изречение първо не се прилага при участие на заинтересовани лица в някоя от посочените сделки;

2. при поемане на задължения и/или предоставяне на активи като обезпечение от публичното дружество при предоставяне или във връзка с предоставяне на дъщерно дружество на банков кредит; изречение първо не се прилага при участие на заинтересовани лица в някоя от посочените сделки, с изключение на заинтересоваността между публичното и дъщерното дружество;

3. на кредитиране на дъщерно дружество от дружество майка и предоставяне на депозити от дъщерно дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната;

4. когато е налице договор за съвместно предприятие по раздел III от тази глава;

5. на сделки, извършени в изпълнение на императивни разпоредби, регулиращи специфична отраслова дейност на дружеството;

6. при изплащане на променливо възнаграждение на членовете на управителния или контролния орган на публичното дружество, определено съгласно чл. 116в, ал. 1, което не се осигурява от собствени акции или чрез увеличение на капитала по чл. 112, ал. 4;

7. на сделки, сключени от кредитни институции, въз основа на надзорни мерки по глава единадесета, раздел VI от Закона за кредитните институции или на мерки по глава пета от Закона за възстановяване и реструктуриране на кредитни институции и инвестиционни посредници, приложени от Българската народна банка, с цел осигуряване на финансовата им стабилност.

(7) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Обичайна търговска дейност е съвкупността от действия и сделки, извършвани от дружеството в рамките на предмета му на дейност и съобразно обичайната търговска практика, без сделките и действията, които произтичат от извънредни обстоятелства.

(8) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* В случаите на сделка по ал. 6, т. 5 лицата, които управляват и представляват публичното дружество, са длъжни да уведомят комисията в 7-дневен срок преди сключването ѝ и да оповестят по реда на чл.

100т, ал. 3 информация относно основанията за сключване и условията на сделката, включително страни, предмет, стойност, срок и участие на заинтересовани лица. В случай че оповестяването на определени данни за сделката би могло да доведе до съществени вреди за дружеството, данните не се включват в информацията по изречение първо и това обстоятелство се оповестява. В случай на невъзможност за посочване на определени данни предвид характера на сделката това обстоятелство се оповестява.

(9) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Съветът на директорите представя пред общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по чл. 114, ал. 1. Докладът е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание. Заинтересованите членове на съвета на директорите не участват в изготвянето на мотивирания доклад. Общото събрание на дружеството взема решение по чл. 114, ал. 1 в случаите на придобиване или разпореждане с активи с мнозинство 3/4 от представения капитал, а в останалите случаи - с обикновено мнозинство. При вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас. При определяне на кворума за вземане на решение се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица. Заинтересованите членове на съвета на директорите не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и 3.

(10) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2, в които участват заинтересовани лица, както и по чл. 114, ал. 1, т. 6, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от съвета на директорите, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" и т. 6 - от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

(11) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Решението по чл. 114, ал. 1 – 3 трябва да посочва съществените условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката. В случай че решението не посочва конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. Решението може да не посочва конкретна стойност на сделката, при условие че са посочени минимална и максимална стойност, като в този случай изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва спрямо максималната стойност.

(12) *(Нова, приета с решение на ОСА проведено на 14.12.2021 г.)* Дружество е длъжно да оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 сделките по чл. 114, ал. 2 и 3, както и информацията по ал. 8, в деня на сключването им.

(13) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 25.01.2023 г.)* Лицата, които управляват и представляват Дружеството, са длъжни да представят в Комисията протокола от заседанието на управителния орган дружеството, обективиращ овластителните решения по чл. 114, ал. 2 и 3 от ЗППЦК, в срок 4 работни дни от датата на провеждане на заседанието.

#### **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл.42** (1) Лице, предложено за член на съвет на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета на директорите, то дължи писмено уведомление в седемдневен срок от настъпване на съответното обстоятелство до председателя на съвета на директорите на

Дружеството, който от своя страна запознава акционерите с постъпилите уведомления на първото следващо общо събрание на акционерите.

(2) Членовете на съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството, при условие, че съветът на директорите на Дружеството е издал предварително разрешение за такова участие по единодушно решение на всички свои членове.

(3) Членовете на съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

(4) Дейността на съвета на директорите е конфиденциална. Членовете на съвета на директорите са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни относно дейността на Дружеството, както и решенията на неговите органи. Членовете на съвета на директорите не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи вътрешна информация или търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения, включително след като загубят качеството си членове на съвета до публичното оповестяване на съответните обстоятелства. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за публиката или вече е разгласена от Дружеството.

(5) Членовете на съвета на директорите на Дружеството са длъжни да предоставят изискваната съгласно нормативните актове информация, данни и документи на Комисията за финансов надзор, на други овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.

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

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

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

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

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

(7) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Членовете на съвета на директорите на Дружеството са длъжни в срок 90 дни след края на съответната календарна година да подават в Комисията декларация за имуществените и деловите си интереси по установен от заместник-председателя образец.

(8) (Нова – приета с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) Членовете на съвета на директорите и прокуристите на дружеството (в случай, че е избран такъв) са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

#### **ПРОЦЕДУРА НА ЗАСЕДАНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ПРОТОКОЛ**

- Чл.43** (1) Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж месечно.
- (2) Заседанията на съвета на директорите се свикват от председателя на съвета или изпълнителния директор.
- (3) Всеки член на съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати предизвестия за датата на заседанието по реда на алинея 4 по-долу до членовете на съвета на директорите, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.
- (4) Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството (съгласно чл.48 по-долу) подпомага члена на съвета на директорите, отговарящ за свикването на конкретното заседание, за организацията на заседанието. Директорът за връзки с инвеститорите уведомява членовете на съвета на директорите за деня, часа и мястото на заседанието поне 3 (три) работни дни преди избрания ден за заседанието. Заедно с уведомлението по предходното изречение, директорът за връзки с инвеститорите предоставя на вниманието на всеки от членовете на съвета на директорите информация за дневния ред на заседанието и материалите по всяка точка от дневния ред, когато са налице такива материали, по начин, удобен за съответния член на съвета на директорите и Дружеството.
- (5) Членовете на съвета на директорите присъстват на заседанията лично или представлявани от друг член на съвета въз основа на писмено пълномощно, овластяващо упълномощения член да гласува по въпросите от дневния ред по начин, посочен от отсъстващия член или по преценка на упълномощения. Никой присъстващ член на съвета не може да представлява повече от един отсъстващ.
- (6) Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересуван от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.
- (7) В дневния ред на заседанията могат по единодушно решение на присъстващите на заседанието членове да бъдат включвани и въпроси, различни от предварително обявения дневен ред по реда на алинея 4 на този член, освен когато разпоредба на закона или този Устав предвижда, че решение по определен въпрос може да бъде взето само с единодушие от всички членове на съвета на директорите.
- (8) За всяко от заседанията на съвета се води протокол от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от членовете на съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави.
- (9) Съветът на директорите може да приема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

#### **КВОРУМ И МНОЗИНСТВА**

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

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

(3) Решенията по чл.40, ал.3, т.1, 11, 12, 15 и 16 по-горе се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

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

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

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на .....2026 г.)* Възнагражденията на членовете на съвета на директорите за годината, в която Дружеството е учредено се определят по реда на алинея 1 и на базата на капитал на Дружеството в размер на 255 645,94 евро (двеста петдесет и пет хиляди шестстотин четиридесет и пет евро и деветдесет и четири евроцента).

**ОТГОВОРНОСТ**

**Чл.46** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Членовете на съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление. Гаранцията се внася в левове. Размерът на гаранцията се определя от общото събрание на акционерите и не може да бъде по-малък от 3-месечното брутно възнаграждение на членовете на съвета на директорите. Когато общото събрание е определило размер на възнаграждение, но не е определило размер на гаранцията за управлението, размерът ѝ се приема за равен на тримесечното брутно възнаграждение на членовете на съвета на директорите. Гаранцията се блокира в полза на дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираните в банка гаранции са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В 7-дневен срок от внасянето на гаранцията за управлението си членовете на съвета на директорите са длъжни да представят в комисията документ, издаден от банката, удостоверяващ, че блокирането на гаранциите е извършено съгласно закона. В случай на невнасяне на гаранцията в определения срок съответното лице не получава възнаграждение като член на съответния орган до внасяне на пълния размер на гаранцията. При промяна на размера на възнаграждението гаранцията се актуализира.

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

(3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Всеки от членовете на съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на съвета на директорите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от общото събрание на акционерите, а в случаите на освобождаване от отговорност на член на съвета на директорите за

текущата година – при наличие на заверен от регистриран одитор и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

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

- а) в полза на внеслия гаранцията член на съвета на директорите след датата на общото събрание на Дружеството, на което са взети решения съответният член, при наличието на предпоставките по предходното изречение, да бъде освободен от отговорност и съответно от длъжност като член на съвета на директорите на Дружеството;
- б) в полза на Дружеството – в случай, че общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на Дружеството.

#### УПРАВЛЕНИЕ

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

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

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

#### ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

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

(2) Директорът за връзки с инвеститорите:

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

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

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

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

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

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

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

(5) *Изм. с решение на ОСА, проведено на 25.01.2023 г.)* За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно разпоредбите от този Устав на чл.38, алинея 1, чл. 41 алинея 13 и чл.42, алинеи 3 – 5 включително.

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ. ВЪТРЕШНИ ЛИЦА**

**Чл.49** За целите на този Устав и всички останали вътрешни и вътрешно-организационни актове на Дружеството и/или други документи, приети или утвърдени от съвета на директорите и/или общото събрание на акционерите или подписани от изпълнителния директор на Дружеството, включително, но не само договори, декларации, пълномощни, рекламни или информационни материали, проспекти и други:

(1) вътрешна информация означава всякакви данни, за които не съществува задължение да бъдат огласени публично, отнасящи се до Дружеството, до неговите акции или до активите – собственост на Дружеството, или други такива данни, ако публичното им огласяване може да окаже влияние върху цената на акциите на Дружеството, както и всяка друга информация, за която съществува задължение да бъде огласена публично, преди огласяването ѝ да е станало факт по реда и при условията, предвидени за това в ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове към него.

(2) вътрешно лице означава:

а) всеки член на съвета на директорите на Дружеството;

б) всеки член на управителен или контролен орган или неограничено отговорен съдружник в свързано с Дружеството търговско дружество, ако Дружеството има свързани лица;

в) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* всяко лице, притежаващо пряко или чрез свързани лица над 10% (десет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството, ако има достъп или разполага с вътрешна информация, както и всяко друго лице, което поради своята професия, дейност, задължения или отношения на свързаност с Дружеството или с лицата по букви "а" и/или "б" от тази алинея има достъп или разполага с вътрешна информация, включително, но не само, служителите и членовете на управителните и контролните органи на третите лица по смисъла на чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС, банката депозитар и инвестиционните посредници, поемащи и/или обслужващи емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството.

(3) Забранява се на вътрешно лице:

а) да придобива или да прехвърля за своя или за чужда сметка акции на Дружеството, ако притежава вътрешна информация за тях;

б) да предава притежаваната от него вътрешна информация на друго лице, което няма качеството на вътрешно лице, без разрешение на общото събрание на Дружеството;

в) да препоръча на друго лице въз основа на притежаваната от него вътрешна информация да придобива или да прехвърля за своя или за чужда сметка акции на Дружеството.

(4) Забраната по предходната алинея се отнася и за всяко лице, което, без да е вътрешно лице, съзнателно притежава вътрешна информация, произхождаща пряко или косвено от вътрешно лице.

(5) Всяко лице, което сключва сделка с акциите на Дружеството, е длъжно да декларира пред инвестиционен посредник дали притежава вътрешна информация.

**СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

**Чл.50** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Съгласно параграф 1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗДСИЦДС във връзка с параграф 1, т. 13 от от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) „свързани лица“ са:

а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;

б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;

в) лицата, които съвместно контролират трето лице;

г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по сребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

(2) В случаите, когато специален закон изрично урежда съдържание на понятието "свързани лица", различно от посоченото в алинея 1 по-горе, за целите на извършване на определени дейности или сделки или разкриването на определена информация от Дружеството, прилага се съответната специална дефиниция на понятието "свързани лица".

## ГЛАВА VI

### ВЪЗЛАГАНЕ НА ДЕЙНОСТИ НА ТРЕТИ ЛИЦА

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 14.12.2021 Г.)

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл.51** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. По единодушно решение на всички членове на съвета на директорите Дружеството задължително възлага за изпълнение дейностите по предходното изречение на едно или повече търговски дружества (трети лица).

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството може да възложи по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица.

(3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* За възлагане на дейностите по ал. 1 и 2 Дружеството сключва писмен договор с третите лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности. Възлагането на дейностите по ал. 1 и 2 се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията. Към заявлението за издаване на одобрение се прилагат договорът, както и данни и документи, удостоверяващи спазването на законовите изисквания. Дружеството уведомява Комисията при прекратяване на договора в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството. Трето лице, което сключи, съответно прекрати, договор с Дружеството, е длъжно да уведоми за това другите дружества със специална инвестиционна цел, с които има сключени договори, в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството. Възлагането на дейности по ал. 1 не освобождава Дружеството от отговорността за спазване изискванията на този закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Възнагражденията, изплатени на всички трети лица, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

(5) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Третото лице осигурява извършването на възложените дейности в съответствие със закона и с устава на Дружеството.

(6) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Замяна на трети лица се допуска след одобрение от страна на Комисията за финансов надзор.

(7) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална

инвестиционна цел) на Дружеството е трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и за него ЗДСИЦДС се прилага съответно.

(8) (Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 25.01.2023 г.) Не подлежат на одобрение по алинея 3 от Устава и съответно по чл. 27, ал. 5 от ЗДСИЦДС договорите с доставчици на комунално-битови услуги, свързани с дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти и със събирането на придобитите вземания. Чл. 27, алинеи 6, 7 и 10 от ЗДСИЦДС не се прилагат.

#### **МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ТРЕТИТЕ ЛИЦА**

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 14.12.2021 Г.)

**Чл.52** (1) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Договорът с третите лица съдържа най-малко:

- а) пълни данни за страните по договора;
- б) точно описание на дейностите – предмет на договора;
- в) точен размер на възнаграждението или схема за определянето му, начин и срок на плащане;
- г) права и задължения на Дружеството в качеството му на възложител;
- д) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) права и задължения на третото лице в качеството му на изпълнител;
- е) отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
- ж) режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанията за прекратяване, последици от прекратяването;
- з) начин и срокове за отчетност на изпълнението и правила за приемане на отчетите;
- и) разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
- к) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните.

(2) (Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията.

(3) (Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Сключените до влизане в сила на ЗДСИЦДС договори с Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството запазват своето действие и за тях не се изисква одобрение от Комисията за финансов надзор, като ал. 2 се прилага съответно.

#### **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА**

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 14.12.2021 Г.)

**Чл.53** (1) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Третото лице (или лица, ако е повече от едно) отговарят за извършването на част или всички от следните дейности, свързани с недвижимите имоти – собственост на Дружеството или в които Дружеството възнамерява да инвестира:

- а) създаване на финансово – икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;
- б) изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- в) изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- г) проучване на статута на набеязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот,

собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

д) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;

е) въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

ж) сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.

з) управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.

и) водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;

к) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Третото лице е длъжно да се отчита на Съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.

(3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Третото лице може да представлява Дружеството и да извършва действия от негово име и за негова сметка в рамките на изрично писмено упълномощаване. При изпълнение на възложените дейности и след предварително съгласуване с Дружеството и получаване на одобрението на последното, третото лице има право да използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други дружества за изпълнение на отделни действия, но не може да предоставя на трето лице цялостната дейност, която му е възложена.

## ГЛАВА VII

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ПЪРВОНАЧАЛНА ОЦЕНКА

**Чл.54** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството може да придобива, съответно да продава, недвижими имоти, само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството. В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 20 000 лв. Дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Независимият оценител, съответно дружеството на независим оценител по ал. 1, трябва:

1. да притежава правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители;
2. да не е с отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;

3. като оценител на недвижими имоти от съответния вид да не е извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1 - 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;

4. да има най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти, съответно на вземания.

(3) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Оценката по ал. 1 не може да бъде възложена на лице, което:

1. притежава пряко или непряко участие в капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. е член на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел или на управителен орган на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

3. е свързано лице с дружеството със специална инвестиционна цел, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

4. е продавач или купувач на недвижимия имот или вземането, член е на управителен или контролен орган, съдружник или акционер е в продавача или в купувача, както и свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;

5. би било повлияно от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

(4) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Дружеството възлага извършването на оценка по ал. 1 след представяне от независимия оценител на сертификат за съответната правоспособност, както и декларация за липсата на обстоятелства по ал. 2, т. 2 и 3 и ал. 3 и информация за извършени оценки, доказваща професионалния опит по ал. 2, т. 4. Документите по изречение първо се прилагат и към изготвената оценка. Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на дружеството със специална инвестиционна цел, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.

(5) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти или вземания, не могат да надвишават с повече от 5 на сто от съответната оценка по ал. 1, а цените, по които ги продава, не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от оценката по ал. 1, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата по чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦДС трябва да обяснят действията си в отчетите по чл. 31, ал. 1 за съответния период.

#### **ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 14.12.2021 Г.)

**Чл.55** (1) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 22 от ЗДСИЦДС, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. Изискването по изречение първо не се прилага, в случай че е налице оценка, която е валидна към края на финансовата година.

(2) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Оценките по ал. 1 се отразяват в отчетите по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС на дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на съвета на директорите на дружеството носят отговорност за отразяването им.

### **ГЛАВА VIII**

#### **БАНКА ДЕПОЗИТАР. ФУНКЦИИ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

**Чл.56** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството със специална инвестиционна цел съхранява паричните си средства и ценните си книжа в банка-депозитар. Дружеството със специална инвестиционна цел извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията в случаите по чл.19 ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

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

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

#### **ДОГОВОР С БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

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

- а) пълни данни за страните по договора;
- б) точно описание на дейностите – предмет на договора;
- в) права и задължения на страните;
- г) срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване;
- д) разходите по видове и начина им на разпределение между страните;
- е) отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
- ж) режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанието за прекратяване, последици от прекратяването;
- з) разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
- и) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;
- к) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* други изискуеми по ЗДСИЦДС и ЗППЦК разпоредби.

(2) Възнаграждението на банката - депозитар се определя в договора с нея в рамките на общото ограничение по чл. 9 по-горе и не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

#### **ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

**Чл.58** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* 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.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер, не по-голям от определените в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит.

(3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 25.01.2023 г.)* В срок до три работни дни от сключването на договор за кредит по чл. 19 ал. 4 от ЗДСИЦДС дружеството уведомява Комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Освен информация за 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, в срок три работни дни от изменението.

(4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно до 15-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита по чл. 19 ал. 4 от ЗДСИЦДС и неговото погасяване.

(5) Банката депозитар е длъжна:

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

2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с този Устав;

3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако техните нареждания противоречат на закона, на този Устав или на договора за депозитарни услуги;

4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции съгласно условията на сключения договор за депозитарни услуги.

(6) Банката депозитар съдейства на Дружеството при поемане и изпълнение на задълженията и упражняване на правата, свързани с поверените активи, съгласно сключения договор.

(7) При изпълнение на задълженията си банката депозитар се ръководи от интересите на Дружеството.

(8) Замяна на банката депозитар се допуска след одобрение на Комисията за финансов надзор.

## ГЛАВА ІХ

### ФОНДОВЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

#### ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

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

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

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

#### ДРУГИ ФОНДОВЕ

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

## ГЛАВА Х

### ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

#### ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА

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

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

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

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

#### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 03.06.2009 Г.)**

**Чл.62** (1) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) В доклада за дейността на съвета на директорите се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството през изминалата година и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът има съдържание съгласно Приложение № 10 към Наредба №2.

(2) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.) Годишният доклад за дейността трябва да представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и допълнителната информация, посочена в Приложение № 10 към Наредба №2.

(3) (Отм. с решение на ОСА, проведено на 03.06.2009 г.)

#### **РАЗКРИВАНЕ НА РЕГУЛИРАНА ИНФОРМАЦИЯ**

**Чл.63** (1) (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) Дружеството е длъжно да разкрива публично годишните и тримесечните финансови отчети за дейността си със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството е длъжно да разкрива регулираната информация едновременно на Комисията за финансов надзор (КФН) и на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира. Емитентът е длъжен да използва информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки. Дружеството предоставя на КФН и всички други компетентни органи друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

(2) (Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) В отчетите на Дружеството, 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 Закона за публичното предлагане на ценни книжа, 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.

(3) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Към годишните си отчети Дружеството представя 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.

(4) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* В случай, че Дружеството придобие дялове или акции в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, то е длъжно да уведоми за това Комисията в 7-дневен срок от придобиването.

(5) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* В случай, че Дружеството е придобило земеделска земя, за която не е извършена оценка преди придобиване съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗДСИЦДС, то предоставя към годишния финансов отчет в годината на придобиване информация за цената на придобиване на тази земя, както и за извършената ѝ последваща оценка съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС

(6) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 25.01.2023 г.)* Дружеството представя на Комисията справка за притежаваните търговски недвижими имоти в срок до 120 дни от края на финансовата година, съответно до 60 дни от края на всяко тримесечие, в електронен вид по образец, определен от заместник-председателя.

#### **РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ**

**Чл.64** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* 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 Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от Закона за публичното предлагане на ценни книжа 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) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран, както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) продажната цена на недвижимия имот, и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му 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 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС.
- (4) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.
- (5) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми ресорния заместник-председател, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.
- (6) След получаване на уведомлението по алинея 5 по-горе регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

## ГЛАВА XI

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

#### ПРЕОБРАЗУВАНЕ

- Чл.65** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружество със специална инвестиционна цел 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) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на Комисията само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от един и същ вид.
- (3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва след предварително разрешение на Комисията, като новосъздаденото или новосъздадените дружества трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

#### ПРЕКРАТЯВАНЕ

- Чл.66** (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството със специална инвестиционна цел 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. Дружеството се прекратява по решение на общото събрание:
1. само на основание, предвидено в този Устав или в проспекта за издаване на ценни книжа.
  2. при обявяването му в несъстоятелност;

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

4. в други, предвидени в закона случаи.

(2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията. Членове 28 и 32 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.

(3) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* В случаите на отнемане на лиценз на основание чл. 16, т. 1 - 3, 5 и 6 от ЗДСИЦДС с влизане в сила на решението на Комисията за отнемане на лиценза дружеството се прекратява и се извършва ликвидация по реда на глава седемнадесета от Търговския закон от назначен от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията ликвидатор.

(4) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Решение за отказ от лиценз по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от три четвърти от записания капитал. За вземане на решение на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон, включващ и обосновка на цената на обратно изкупуване, определена съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му. Проектът на предложение за обратно изкупуване и обосновката на цената се изготвят от съвета на директорите и са част от писмените материали за общото събрание на акционерите.

(5) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Решението по ал. 4 следва да включва оправомощаване на съвета на директорите при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да коригира предложението за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В решението изрично се предвижда, че цената на обратно изкупуване в публикуваното предложение за обратно изкупуване не може да е по-ниска от тази, одобрена от общото събрание на акционерите.

(6) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение, може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член 187а, ал. 5, изречение първо от Търговския закон не се прилага.

(7) *(Нова с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* За предложението за обратно изкупуване се прилагат съответно изискванията на чл. 149, ал. 12, чл. 149б, ал. 4, чл. 150, ал. 1, 2, 4 - 7 и 12, чл. 151, ал. 1, 2, 4, 6 и 7, чл. 152 - 154, 156, 157, 157в и 157г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и актовете по прилагането му.

(8) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание по ал. 1 да подаде в Комисията искане за одобрение на предложението за обратно изкупуване.

(9) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.

(10) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* Когато в резултат на обратното изкупуване дружеството е изкупило обратно всички акции, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва дружеството като публично от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

(11) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.)* След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза на основание чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС дружеството

продължава да съществува като акционерно дружество, което е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

## ГЛАВА XII

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ. ПРИЛОЖИМО ПРАВО

**Чл.67** (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦДС разпоредби) и съответните подзаконовни нормативни актове.

### НЕИЗДАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ

**Чл.68** (Изм. с решение на ОСА, проведено на 14.12.2021 г.) В случай, че Комисията за финансов надзор не издаде лиценз на Дружеството за осъществяване на дейност по ЗДСИЦДС, общото събрание на Дружеството приема нужните изменения в неговите устройствени актове и, освен ако общото събрание не реши нещо различно, Дружеството продължава да съществува и да упражнява дейност като обикновено акционерно дружество по ТЗ.

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

§2. (Изм. с решение на ОСА, проведено на 25.01.2023 г.) Този Устав е приет на Учредителното събрание, проведено на 29.06.2004г. в гр. София, изменен на Общото събрание, проведено на 07.02.2005г., изменен в следствие на първично публично предлагане на ценни книжа на пода на „Българска фондова борса – София“ АД, с което се променя капитала на Дружеството и изменен на Общото събрание на акционерите, проведено на 26.05.2006 г., и изменен и допълнен на Общото събрание на акционерите, проведено на 03.06.2009 г., изменен и допълнен на Общото събрание на акционерите, проведено на 17.01.2011 г.; изменен и допълнен на Общото събрание на акционерите, проведено на 14.12.2021 г.; изменен и допълнен на Общото събрание на акционерите, проведено на 25.01.2023 г., изменен и допълнен на Общото събрание на акционерите, проведено на .....2026 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Веселин Генчев