

ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ

ПОКАНА
ЗА ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Съветът на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ, град София, на основание чл. 223, ал.1 от ТЗ и чл.115 от ЗППЦК, свиква извънредно общо събрание на акционерите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ, което ще се проведе на 01.12.2021 година от 10:00 часа местно време (Източноевропейско стандартно време UTC+2), в град София, р-н „Слатина“, бул. "Брюксел" № 1 (час на събитието в Координирано универсално време: 08:00 UTC), Заседателна зала, със следния дневен ред, заедно с конкретни предложения за решения по него:

1. Приемане на решение за изменение на Устава на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ, както следва:

1.1. Чл.1, ал.1 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

"И АР ДЖИ Капитал - 3" АДСИЦ, наричано за краткост "Дружеството", е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, осъществяващо своята дейност съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), подзаконовите нормативни актове по приложението му и съгласно настоящия Устав. За неуредените в ЗДСИЦДС и приетия Устав въпроси относно учредяването, организацията, дейността и прекратяването на Дружеството се прилагат разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на Търговския закон (ТЗ).

1.2. Чл.1, ал.2 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Дружеството е учредено по реда на чл.163 от Търговския закон. Учредители могат да бъдат не повече от 50 лица.

1.3. Чл.1, ал.4 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Във всички документи Дружеството задължително посочва фирмата, седалището и адреса на управление, единен идентификационен код, номера на данъчна регистрация, както и банковите си сметки.

1.4. Създава се нова ал.5 на чл.1 от Устава със следната редакция:

„И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ е публично Дружество и за него се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

1.5. Създава се нова ал.6 на чл.1 от Устава със следната редакция:

Дружеството отговаря със своето имущество за задълженията си към трети физически и юридически лица, съгласно действащото законодателство.

1.6. Създава се нова ал.7 на чл.1 от Устава със следната редакция:

Всеки акционер отговаря за задълженията на Дружеството, до номиналната стойност на записаните от него акции.

1.7. Създава се нова ал.8 на чл.1 от Устава със следната редакция:

Дружеството не отговаря за задълженията на държавата или на своите акционери.

1.8. Досегашният текст на чл.4 да се чете като ал.1, същият се изменя както следва:

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

1.9. Създава се нова ал.2 на чл.4 от Устава със следната редакция:

Дружеството не може да извършва други дейности извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружества за секюритизация (ЗДСИЦДС).

1.10. Създава се нова ал.3 на чл.4 от Устава със следната редакция:

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

1.11. Да се измени наименованието на подраздела, в който е включен чл.5 от Устава, както следва:

Вид на активите, в които Дружеството ще инвестира.

1.12. Чл.5 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Дружеството инвестира в недвижими имоти.

1.13. Чл.6, ал.1 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

1.14. Чл.6, ал.2 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трети лица ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

1.15. Създава се нова ал.3 на чл.6 от Устава със следната редакция:

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

1.16. Създава се нова ал.4 на чл.6 от Устава със следната редакция:

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

1.17. Създава се нова ал.5 (с 5 точки към нея) на чл.6 от Устава със следната редакция:

Инвестиционните цели на Дружеството са:

- 1. запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и Устава на Дружеството;*
- 2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;*
- 3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;*
- 4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.*
- 5. участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.*

1.18. Създава се нова ал.4 на чл.7 от Устава със следната редакция:

Диверсификацията на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистематичния риск на инвестиционния портфейл.

1.19. Да се измени наименованието на раздела, в който е включен чл.8 от Устава, както следва:

Придобиване на нови активи за инвестиция.

1.20. Чл.8 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Дружеството може да придобива за инвестиция всякакви нови активи по чл.7, ал.2 по-горе.

1.21. Досегашният текст на чл.9 да се чете като ал.1, същият се изменя както следва:

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

1.22. Създава се нова ал.2 на чл.9 от Устава със следната редакция:

Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третото лице, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

1.23. Чл.10, ал.1, ал.2 и ал.3 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

(1) Дружеството не може:

- 1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;*
- 2. да променя предмета си на дейност;*
- 3. да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му.*
- 4. да обезпечават 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;*

(2) Дружеството не може да взема заеми, с изключение на случаите, когато:

- 1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;*
- 2. взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира и за въвеждане в експлоатация на придобитите активи;*
- 3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по т. 2 и по емисии дългови ценни книжа по т. 1, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.*

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

1.24. Създават се нови ал.4, ал.5, ал.6, ал.7, ал.8, ал.9 и ал.10 на чл.10 от Устава със следната редакция:

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

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

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

- 1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка – без ограничения;*
- 2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;*
- 3. ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството;*
- 4. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство.*

(7) Общият размер на инвестициите по ал. 3 – 6 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му.

(8) Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани съгласно чл. 10, ал. 6, т. 1 и 2 от Устава в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай, чл. 10, ал. 7 от Устава не се прилага.

(9) Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

(10) Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се извършва по решение на Общото събрание на акционерите. Членове 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага.

1.25. Чл.12, ал.1, ал.2 и ал.3 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

(1) Акции на Дружеството са обикновени, поименни безналични, свободно прехвърляеми с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

(2) Дружеството може да издава и привилегирвани акции. Привилегированите акции могат да осигуряват допълнителен дивидент и да бъдат издадени с право на един глас или без право на глас в Общото събрание. Привилегированите акции без право на глас се включват в номиналната стойност на капитала, като не се допуска повече от $\frac{1}{2}$ (една втора) от акциите да бъдат без право на глас.

(3) По решение на Общото събрание на акционерите взема с мнозинство повече от $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените акции, Дружеството може да издава акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в Общото събрание. В случай, че бъдат издадени привилегирвани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от Общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от Общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на Общото събрание за разпределение на печалбата.

1.26. Създават се нови ал.4, ал.5 и ал.6 на чл.12 от Устава със следната редакция:

(4) 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) на сто от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

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

(6) Емисионна стойност:

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 решение 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.

1.27. Създават се нови ал.3 и ал.4 на чл.14 от Устава със следната редакция:

(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) на сто от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на настоящия Устав.

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

1.28. Чл.17 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

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

1.29. Чл.20, ал.1, ал.2, ал.4 и ал.5 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

(1) На основание чл.6, ал. 2 от ЗДСИЦДС, при учредяване на Дружеството учредителното събрание приема решение за първоначално увеличаване на капитала в размер не по-малко от 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството.

(2) Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз в срок не по-късно от 6 (шест) месеца от вписване на Дружеството в Търговския регистър.

(4) Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез първично публично предлагане на акциите от увеличението въз основа на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на ценни книжа при спазване на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(5) При първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, акционерите нямат предимства при придобиване на новите акции. Не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл.194 от Търговския закон.

1.30. Чл.22, ал.1 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван до установения в ЗДСИЦДС минимум с решение на Общото събрание на акционерите, чрез намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване, при условията на действащото законодателство и този устав.

1.31. Създава се нова ал.3 на чл.22 от Устава със следната редакция:

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

1.32. Чл.26, ал.1 и ал.2 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

(1) *Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година. Дружеството разпределя дивиденсти по реда и при условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Търговския закон, по решение на Общото събрание.*

(2) *Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.*

1.33. Създава се нова ал.3 на чл.26 от Устава със следната редакция:

Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

1.34. Чл.29, ал.2 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Правото на глас в Общото събрание се упражнява само от лица, които са вписани като акционери с право на глас в централния регистър на ценни книжа, 14 дни преди датата на Общото събрание.

1.35. Създават се нови ал.4 и ал.5 на чл.29 от Устава със следната редакция:

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

(5) *Упълномощаването може да се извърши и чрез електронни средства. Дружеството е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.*

1.36. Чл.30, ал.1, т.3, т.5 и т.8 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

т.3. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;

т.5. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;

т.8. взема решения за разпределението на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивиденсти при спазване на изискванията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

1.37. Да се отмени чл.30, ал.1, т.13 от Устава.

1.38. Създават се нови т.14, т.15, т.16, т.17, т.18 и т.19 от ал.1 на чл.30 от Устава със следната редакция:

т.14. *избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;*

т.15. *приема и изменя статут на Одитния комитет;*

т.16. *приема и прилага Политика за възнагражденията на лицата, които работят за него, като изискванията към политиката за възнагражденията и нейното оповестяване се определят с наредба;*

т.17. *Взема решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;*

т.18. *приема и изменя Правила за управление на риска, в случай че Дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;*

т.19. *взема решения за обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;*

1.39. Създават се нови ал.2 и ал.3 на чл.30 от Устава със следната редакция:

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

1. *промяната в Устава на Дружеството;*

2. *промяна в състава на членове на Съвета на директорите;*

3. *избор на Прокурист;*

4. *замяна на банката-депозитар;*

5. *промяна в Правила за управление на риска;*

6. *преобразуване и прекратяване на Дружеството;*

7. *изборът на лица за ликвидатори на Дружеството;*

8. *други случаи, съгласно закона;*

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

1.40. Създава се нов подраздел от Устава със следното наименование:

Одитен комитет.

1.41. Създава се чл.30а, ал.1, ал.2, ал.3, ал.4 и ал.5 от Устава със следната редакция:

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

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

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

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

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

1.42. Чл.31, ал.3 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Общото събрание избира председател и секретар на заседанието, както и преброители на гласовете, ако в Устава не е предвидено друго.

1.43. Чл.32, ал.1 и ал.5 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

(1) *Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции от съответния клас, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството.*

(2) *Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на Дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ, чл.115, ал. 8 и чл. 118, ал.2, т. 4 от ЗППЦК. Не по-късно от 15 дни преди откриването на Общото събрание акционерите по предходното изречение представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, и предложенията за решения по тях. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на Дружеството, на КФН, както и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството.*

1.44. Да се отмени ал.2 на чл.32 от Устава.

1.45. Създават се ал.3 и ал.4 на чл.33 от Устава със следната редакция:

(3) *Дружеството публикува по реда на ал. 1 и образците за гласуване чрез пълномощник. В случай, че образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството посочва 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.*

(4) *Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, материалите по ал. 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. 32, ал. 5 от Устава.*

1.46. Създава се ал.3 на чл.34 от Устава със следната редакция:

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

1.47. Чл.36, ал.1 и ал.2 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

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

(2) При липса на кворум, заседанието се насрочва за нова дата не по-рано от 14 дни и заседанието е законно, независимо от представените на него акции. Тази дата може да бъде определена 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.

1.48. Чл.37, ал.2 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

В случаите по Член 30, ал.1, точки 1, 2, 3, 4, 10, 13, 17 и 19 от този Устав решенията се взимат с мнозинство $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените на Общото събрание акции. Във всички останали случаи решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство 50% плюс една акция от представените акции, освен ако действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. При акции от различни класове решенията по Член 30, ал.1, точки 2 и 3 (само за преобразуване) се вземат от акционерите от всеки клас.

1.49. Да се отменят ал.3, ал.4 и ал.5 на чл.37 от Устава.

1.50. Чл.38, ал.1 и ал.4 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

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

(4) Протоколът от заседанието на **Общото събрание** се изпраща на КФН в срок до 3 работни дни от провеждане на събранието. В същия срок **Дружеството** публикува протокола на своята интернет страница за срок не по-кратък от пет години. Всеки акционер в **Дружеството** има право да се запознае с протокола от заседанието на **Общото събрание**, както и да получи копие от него.

1.51. Чл.39, ал.1 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, съобразно с изискванията на законодателството на Република България, този Устав и решенията на Общото събрание на акционерите. Съвет на директорите се състои от три до седем лица.

1.52. Създава се ал.4 на чл.39 от Устава със следната редакция:

Избора и промяната в състава на членовете на Съвета на директорите се допуска след предварително одобрение от КФН.

1.53. Чл.40, ал.1, ал.2 и ал.3 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

(1) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат дееспособни физически лица, както и юридически лица, които могат и да не бъдат акционери. Юридическите лица се представляват в Съвета на директорите от техния законен представител.

(2) За членове на Съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за умишлено престъпление от общ характер, извършено в Република България или в друга държава, освен ако са реабилитирани.

(3) Членовете на Съвета на директорите, както и прокуристите на Дружеството трябва да имат висше образование и да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит 3 (три) години, съответстващи на осъществяваната от Дружеството дейност и да не са:

1.54. Да се отмени чл.40, ал.3, т.1 от Устава.

1.55. Чл.40, ал.3, т.6 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

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 ЗДСИЦДС когато е приложимо.

1.56. Чл.40, ал.6 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

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

1.57. Чл.41, ал.1 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Съветът на директорите овластява един или повече от своите членове, който/които да представлява/т Дружеството и им възлага управлението на Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Управителните правомощия на Изпълнителния директор се определят с решението на Съвета на директорите за избирането му и с договора за възлагане на управлението. Лицата, овластени да представляват Дружеството, трябва да имат постоянно местопребиваване в Република България. Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в Търговския регистър.

1.58. Чл.42, ал.2, т.3, т.4, т.6, т.9 и т.11 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

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

т.4. контролира изпълнението на договорите с трето/и лице/а и с Банката-депозитар и съдейства на трето/и лице/а и на Банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;

т.6. въз основа на обосновано предложение от трето/и лице/а взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещи права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и този Устав;

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

т.11. взема решения за инвестиране до 10% от капитала на Дружеството в трето/и лице/а;

1.59. Създават се т.15, т.16, т.17, т.18, т.19, т.20, т.21, т.22 и т.23 от ал.2 на чл.42 от Устава със следната редакция:

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

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

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

т.18. приема предложение за разпределение на печалбата;

т.19. взема решения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи при спазване на ограниченията предвидени в Устава и закона;

т.20. взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

т.21. образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;

т.22. взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;

т.23. предлага на Общото събрание на акционерите решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано Дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;

1.60. Създават се ал.5 и ал.6 на чл.42 от Устава със следната редакция:

(5) Съветът на директорите извършва преглед на дейността на лицата по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

(6) Съветът на директорите решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание по силата на закона или на този Устав или са му възложени по решение на Общото събрание.

1.61. Създава се нов подраздел от Устава със следното наименование:

Оценка и застраховане на недвижимите имоти. Първоначална оценка.

1.62. Създават се чл.42а, ал.1, ал.2, ал.3, ал.4, ал.5, ал.6, ал.7, ал.8 и ал.9 от Устава със следната редакция:

(1) Преди придобиване, съответно преди продажба на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид.

(2) Независимият оценител, съответно дружеството на независим оценител трябва:

1. да притежава правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители (ЗНО);

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 ЗНО 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.

(3) Оценката не може да бъде възложена на лице, което:

1. притежава пряко или непряко участие в капитала на Дружеството или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. е член на Съвета на директорите на Дружеството 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, с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Дружеството или на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

4. е продавач или купувач на недвижимия имот, 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) Дружеството възлага извършването на оценка 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.

(5) Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на Дружеството, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.

(6) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, 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 членовете на Съвета на директорите трябва да обяснят действията си във финансовите си отчети за съответния период.

(7) 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.

(8) Последващи оценки на недвижимите имоти се оценяват към края на всяка финансова година при, 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. Оценките се отразяват във финансовите отчети на Дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на Съвета на директорите на Дружеството носят отговорност за отразяването им.

(9) 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. Това изискване 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.

1.63. Чл.44, ал.4 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Протоколите от заседанията на Съвета на директорите представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите. Ограничението по предходното изречение не се отнася до предоставянето им на Комисията за финансов надзор, когато Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, ЗППЦК и/или подзаконовите нормативни актове към тях предвиждат такова предоставяне.

1.64. Досегашният текст на чл.46 да се чете като ал.1, запазвайки съдържанието си.

1.65. Създават се ал.2, ал.3 и ал.4 на чл.46 от Устава със следната редакция:

(2) Освен месечно възнаграждение по ал. 1, членовете на Съвета на директорите, председателят на Съвета на директорите изпълнителния/те директор/и и, прокуриста могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми).

(3) Възнаграждението по ал. 1 се изплаща ежесмесечно в брой или по банкова сметка до 25-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

(4) Възнаграждението по ал. 2 се изплаща по банкова сметка до 5 (пет) работни дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите.

1.66. Чл.47, ал.1 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си лично и само в интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец и да бъдат лоялни.

1.67. Създават се ал.7 и ал.8 на чл.47 от Устава със следната редакция:

(7) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да:

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

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

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

1.68. Да се измени наименованието на РАЗДЕЛ IV от Устава, както следва:

ТРЕТИ ЛИЦА

1.69. Да се измени наименованието на раздела, в който е включен чл.49 от Устава, както следва:

Дейност на трети лица.

1.70. Чл.49, ал.2 и ал.3 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

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

(3) Дружеството може да възложи на различни Трети лица да извършват заедно или поотделно всички или част от дейностите по ал. (2), по отношение на всички или част от придобитите недвижими имоти (и/или вещни права върху недвижими имоти).

1.71. Създава се ал.4 на чл.49 от Устава със следната редакция:

(4) Третите лица следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества с добра репутация;

2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;

3. да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

1.72. Да се измени наименованието на раздела, в който е включен чл.50 от Устава, както следва:

Договор с Трето лице.

1.73. Чл.50, ал.1 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Договорът с Третото лице трябва да съдържа:

1.74. Създават се ал.2, ал.3 и ал.4 на чл.50 от Устава със следната редакция:

(2) Договорът се сключва само ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

(3) Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

(4) Дружеството е длъжно да уведоми КФН при прекратяване на договора по ал. 1 в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.

1.75. Да се измени наименованието на подраздела, в който е включен чл.51 от Устава, както следва:

Възнаграждения на Третите лица.

1.76. Чл.51, ал.1 и ал.2 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

(1) Възнагражденията на Третите лица се определят в зависимост от броя на Третите лица, като се взема предвид обема на възложеното – относно всички или част от дейностите по чл.52 по-долу.

(2) Размерът на възнаграждението на Третите лица следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл.9 от Устава относно максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

1.77. Да се измени наименованието на подраздела, в който е включен чл.52 от Устава, както следва:

Права и задължения на Третите лица.

1.78. Чл.52, ал.1, ал.2, ал.3 и ал.4 от Устава се изменят, като придобиват следната редакция:

(1) Правата и задълженията на Третите лица се определят в конкретните договори съобразно възложените им дейности и в съответствие със закона и този Устав.

(2) Третото лице е длъжно да се отчита на Съвета на директорите за извършената дейност.

(3) Третото лице може да представлява Дружеството и да извършва действия от негово име и за негова сметка, съгласно възложените дейности със сключения договор. При изпълнение на възложените дейности Третото лице има право да използва и упълномощава трети лица (адвокати, консултанти и други) за изпълнение на отделни действия, но не може да предоставя на трето лице цялостната дейност, която му е възложена. Тези лица не могат да бъдат измежду посочените в чл. 10, ал. 2, т. 5 от ЗДСИЦДС.

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

1.79. Създава се ал.5 на чл.52 от Устава със следната редакция:

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.

1.80. Да се измени наименованието на подраздела, в който е включен чл.53 от Устава, както следва:

Замяна на Третите лица.

1.81. Чл.53 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Замяна на Третите лица се допуска след одобрение на КФН.

1.82. Създават се ал.4, ал.5, ал.6 и ал.7 на чл.55 от Устава със следната редакция:

(4) Банката-депозитар изпълнява задълженията си по договора в най-добрия интерес на Дружеството.

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

(6) В срок до 3 (три) работни дни от сключването на договор за кредит по ал. 3 Дружеството уведомява КФН и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми КФН и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо, в срок 3 (три) работни дни от изменението.

(7) Дружеството е длъжно до 15-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита по ал. 5 и неговото погасяване.

1.83. Чл.57, ал.5 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Фонд „Резервен“ е с размер от максимум 18 900 000 /осемнадесет милиона и деветстотин хиляди/ лева, и не по-малко от 1/10 от капитала на Дружеството.

1.84. Чл.58 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

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 набирание на фонда и начините за разходването му.

1.85. Да се отмени чл.62, ал.4 от Устава.

1.86. Досегашният текст на чл.63 да се измени и чете като ал.1, като придобива следната редакция:

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

1.87. Създават се ал.2, ал.3, ал.4, ал.5, ал.6, ал.7, ал.8 и ал.9 на чл.63 от Устава със следната редакция:

(2) Провереният от регистриран одитор и приет от Общото събрание годишен финансов отчет на Дружеството се представя за обявяване в Търговския регистър. Отчетът се публикува и предоставя на оправомощените органи и организации съгласно изискванията на закона.

(3) Дружеството представя в КФН и на регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на Дружеството, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по тяхното прилагане. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

(4) Дружеството разкрива текущо информация, която може да засегне пряко или непряко цената на ценните му книжа, търгувани на регулирания пазар, при условията, реда и сроковете предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

(5) Дружеството към годишните си отчети представя и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС по образец, определен от заместник-председателя на КФН. 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.

(6) В случай, че Дружеството притежава дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, представя към 6-месечните и годишните си отчети като отделен документ и финансови отчети за дейността на тези лица. Дружеството оповестява в тримесечните си финансови отчети, които разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, и информацията относно притежаваните дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(7) В случай, че Дружеството притежава дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представя към 6-месечните и годишните си отчети като отделен документ и финансови отчети за дейността на специализираните дружества. Дружеството, оповестява в тримесечните си финансови отчети, които разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, и информацията относно притежаваните дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

(8) Дружество е длъжно да уведоми КФН в 7-дневен срок от придобиването на дялове или акции в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(9) Дружество в случай, че е придобило земеделска земя, за която не е извършена оценка преди придобиване съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗДСИЦДС, 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.

1.88. Чл.64, ал.1 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

Дружеството разпределя задължително като годишен дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага.

1.89. Създават се ал.3 и ал.4 на чл.64 от Устава със следната редакция:

(3) Дружество може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

(4) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

**1.90. Да се отмени подраздела, в който е включен чл.65 от Устава, а именно:
Преобразуване на Дружеството.**

1.91. Да се отмени чл.65, ал.1, ал.2 и ал.3 от Устава на дружеството.

**1.92. Да се измени наименованието на подраздела, в който е включен чл.66 от Устава, както следва:
Прекратяване, Преобразуване и Ликвидация.**

1.93. Чл.66, ал.1, т.2, б.“с” от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

с. при мотивирано предложение направено от Съвета на директорите на Дружеството и/или трето/и лице/а на Дружеството, както и при мотивирано предложение на акционери притежаващи повече от 25 % от капитала на Дружеството;

1.94. Създават се ал.2, ал.3, ал.4, ал.5, ал.6 и ал.7 на чл.66 от Устава със следната редакция:

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

(3) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в недвижими имоти.

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

(5) За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН.

(6) Комисията за финансов надзор по предложение на заместник-председателя може да отнеме издадения лиценз, ако дружеството не изпълнява условията на чл. 16, т.1, предложение второ – т.6 от ЗДСИЦДС. В случай на решение 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.

(7) Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН. Членове 28 и 32 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.

1.95. Чл.67 от Устава се изменя, като придобива следната редакция:

За всички случаи, които не са уредени в настоящия Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен разпоредбите, които изрично са изключени от ЗДСИЦДС) и съответните подзаконовни нормативни актове.

2. Разни.

Съветът на директорите на дружеството поканва всички акционери на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ да присъстват лично или чрез техни представители на свиканото извънредно общо събрание на акционерите на дружеството.

Писмените материали, свързани с дневния ред на събранието и образецът на пълномощно за представляване на акционер в Общото събрание на акционерите (ОСА) са на разположение на акционерите на адрес: град София, р-н „Слатина“, бул. "Брюксел" № 1, както и на интернет страницата на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ - https://www.ergcapital-3.bg/investor-information/prospectus-and-other-documents-2/?cp_prospekti-i-drugi-dokumenti=2, считано от обявяване в Търговския регистър на поканата за свикване на ОСА. При поискване от акционер, "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ му предоставя материалите безплатно.

На основание чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, уведомяваме акционерите за следното:

Общият брой на акциите на дружеството (съгласно регистрите на "Централен Депозитар" АД) към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание е 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една, с ISIN код на емисията: BG 2100002125. Една акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите. Всички акции от капитала на дружеството са от един и същи клас и дават еднакви права.

Уникалният идентификационен код на събитието е 5EREGM20210630.

Всички акционери имат право да участват в общото събрание и се поканват лично или чрез представител да участват в общото събрание.

Акционерите, които повече от три месеца заедно или поотделно притежават най-малко 5% (пет на сто) от капитала на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ имат право да включват и други въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по тези въпроси, както и да правят предложения за решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ. Крайният срок за упражняването на тези права по реда на чл. 223а от ТЗ е не по-късно от 15 дни преди деня на откриване на общото събрание, в който срок списъкът на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения трябва да бъдат представени за обявяване в Търговския регистър. В тези случаи най-късно на следващия работен ден след обявяването в Търговския регистър акционерите представят на Комисията за финансов надзор (КФН) и по седалището и адреса на управление на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ списъка с допълнително включените въпроси, предложенията по тях и всички предложения за решения по вече включени въпроси в дневния ред, както и всички писмени материали по тях.

Акционерите, съответно техните представители, имат право да поставят въпроси по време на общото събрание, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите съответно техните представители, имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от Общото събрание.

Правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път са:

Акционерите имат право да участват и да гласуват в общото събрание чрез пълномощник с писмено пълномощно. Образецът на писмено пълномощно за участие и гласуване в общото събрание чрез пълномощник е представен на хартиен носител в материалите за общото събрание и може да бъде получен на адреса на дружеството: град София, бул. "Брюксел" № 1. Образец на писменото пълномощно може да бъде изтеглен и от интернет страницата на дружеството - <https://www.ergcapital-3.bg/investor-information/news-2/>. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание следва да е изрично, за конкретното общо събрание и със съдържанието по чл.116, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК, съгласно изискванията на закона.

Член на Съвета на директорите може да представлява акционер само ако в пълномощното акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

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

Пълномощникът с длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с и инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

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.

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.

Уведомяването за участие и упражняване на право на глас в конкретното общо събрание чрез пълномощник може да се извърши и чрез електронни средства. Акционерите уведомяват "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АД СИЦ за извършеното от тях упълномощаване чрез електронни средства по следния начин:

- Писменото пълномощно (по предоставения образец), подписано собственоръчно от упълномощителя, се сканира и файлът се подписва като електронен документ с универсален електронен подпис на упълномощителя по смисъла на Закона за електронния документ и електронния подпис. Файлът, съдържащ пълномощното, следва да бъде в PDF формат.

- Упълномощителят уведомява по електронен път "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АД СИЦ за изготвеното пълномощно, като изпраща файла, съдържащ пълномощното, подписан с универсалния електронен подпис на упълномощителя като прикачен файл чрез електронна поща на адрес: office@ergcapital-3.bg, заедно със сканирани и записани в PDF формат и също подписани с универсалния електронен подпис на упълномощителя

удостоверение за актуална регистрация на дружеството и решение на управителния орган, компетентен да вземе решение за упълномощаването (когато е приложимо), за акционерите - юридически лица.

- Упълномощаването чрез електронни средства, извършено по гореописания начин, следва да бъде получено от "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АД СИЦ на посочения e-mail адрес в един от двата работни дни преди деня на общото събрание, но не по-късно от 16.30 часа на работния ден, предхождащ деня на общото събрание.

Независимо от начина на упълномощаването, всички пълномощни за участие и гласуване в общото събрание на акционерите чрез пълномощник следва да бъдат представени на дружеството в оригинал на хартиен носител със собственоръчния подпис на упълномощителя, заедно с необходимите (заверени или в оригинал) приложения, както и посочено по-горе за акционерите - юридически лица, най-късно при регистрацията на пълномощника за участие в общото събрание в деня на провеждането му.

Преупълномощаването с правата по предоставените пълномощни, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата на чл.116, ал.1 от ЗППЦК, е нищожно.

Съгласно чл.116 б, ал.1 от ЗППЦК правото да участват в общото събрание и да упражняват правото на глас имат лица, вписани в регистрите на "Централен депозитар" АД като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Регистрацията на акционерите/пълномощниците за участие в общото събрание започва в 08.50 часа местно време (Източноевропейско стандартно време UTC+2, а в Координирано универсално време 06:50 UTC), в деня на събранието 01.12.2021 година и приключва в 09.50 часа местно време (Източноевропейско стандартно време UTC+2, а в Координирано универсално време 07:50 UTC) на същия ден, на мястото на провеждане на общото събрание.

Акционерите - юридически лица се представляват от законните си представители, които се легитимират с представяне на удостоверение за актуална регистрация (оригинал или заверено копие) и документ за самоличност на законния/те представител/и. Акционерите физически лица се легитимират с документ за самоличност. Пълномощниците на акционерите се легитимират с изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание, отговарящо на изискванията на чл.116 от ЗППЦК или изрично писмено пълномощно в оригинал със саморъчен подпис на упълномощителя, за което е спазена процедурата за уведомяване на дружеството при упълномощаване с електронни средства; документ за самоличност на упълномощения; удостоверение за актуална регистрация и решение на управителен орган, компетентен да вземе решение за упълномощаването (когато е приложимо) - за акционерите юридически лица (заверени или в оригинал). В случаите на представителство на акционер от юридическо лице - пълномощник и удостоверение за актуална регистрация на дружеството- пълномощник (заверено копие или в оригинал).

Удостоверенията за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат придружени с превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, поканата и образецът на пълномощно са на разположение на акционерите по седалището на дружеството на адрес: град София, бул. "Брюксел" № 1, и могат да бъдат получени на хартиен носител всеки работен ден от 10.00 часа до 16.00 часа, считано от датата на обявяване на настоящата покана в Търговския регистър. Поканата заедно с писмените материали и образци на пълномощно са публикувани в посочената по-горе интернет страницата на дружеството.

При липса на кворум, на основание чл.227, ал.3 от ТЗ, Общото събрание ще се проведе на 16.12.2021 г. от 10.00 часа местно време (Източноевропейско стандартно време UTC+2), в

град София, р-н „Слатина“, бул. "Брюксел" № 1 (час на събитието в Координирано универсално време: 08:00 UTC) при същия обявен дневен ред, като събранието ще бъде законно независимо от представения на него капитал. В този случай нови точки в дневния ред по реда на чл.223а от ТЗ не могат да бъдат включвани.

Изпълнителният директор Румен Горанов Цонков е упълномощен от Съветът на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ да подпише настоящата Поканата за свикване на извънредно общо събрание на акционерите.

РУМЕН ЦОНКОВ:

/Изпълнителен директор/

