

## У С Т А В

На  
**ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**  
**“И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ**

(изменен съгл. решение на СГС от 03.08.2007 г., с решение на ОСА от 06.06.2008 г., с решение на ОСА от 28.10.2009 г., с решение на ОСА от 26.09.2011 г., с решение на ОСА от 23.01.2012 г., с решение на ОСА от 18.05.2012 г., с решение на ОСА от 28.05.2013 г., с решение на ОСА от 04.12.2014 г., с решение на ОСА от 24.06.2020 г., с решение на ОСА от 08.12.2020 г., с решение на ОСА от 13.04.2021 г. и с решение на ОСА от 01.12.2021 г.)

### РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Статут

#### Член 1

- (1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **“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).
- (2) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството е учредено по реда на чл.163 от Търговския закон. Учредители могат да бъдат не повече от 50 лица.
- (3) Фирмата на Дружеството е **“И АР ДЖИ Капитал – 3” АДСИЦ**. Тя се изписва в превод на английски по следния начин: **“ERG Capital - 3” ADSIP**.
- (4) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Във всички документи Дружеството задължително посочва фирмата, седалището и адреса на управление, единен идентификационен код, номера на данъчна регистрация, както и банковите си сметки.
- (5) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **„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).
- (6) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството отговаря със своето имущество за задълженията си към трети физически и юридически лица, съгласно действащото законодателство.
- (7) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Всеки акционер отговаря за задълженията на Дружеството, до номиналната стойност на записаните от него акции.
- (8) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството не отговаря за задълженията на държавата или на своите акционери.

#### Седалище и адрес на управление

#### Член 2

- (1) (изм. с решение на ОСА от 08.12.2020г.) Седалището на Дружеството е гр. София.
- (2) (изм. с решение на ОСА от 08.12.2020г.) Адресът на управление на Дружеството е: гр. София 1784, район Слатина, бул. БРЮКСЕЛ № 1.

#### Срок

#### Член 3

(изм. с решение на ОСА от 23.01.2012г., с решение на ОСА от 24.06.2020г. и с решение на ОСА от 13.04.2021г.) Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

**Предмет на дейност**

**Член 4** (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(1) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(2) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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).

(3) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Най-малко 70 на сто от активите на Дружеството, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1.

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **Вид на активите, в които Дружеството ще инвестира**

**Член 5**

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството инвестира в недвижими имоти.

**Инвестиционни цели на Дружеството**

**Член 6**

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(2) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(3) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

(4) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дейността по ал. 3 се осъществява при спазване на Правилата за управление на рисковете по чл. 9, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

(5) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

**Ограничения към вида активи, в които Дружеството ще инвестира**

**Член 7**

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

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

(3) Дружеството не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на

правен спор.

(4) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **Придобиване на нови активи за инвестиция**

**Член 8**

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **Дружеството** може да придобива за инвестиция всякакви нови активи по чл.7, ал.2 по-горе.

**Максимален размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на Дружеството**

**Член 9** (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(1) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

(2) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

**Общи ограничения на дейността**

**Член 10**

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **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 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;

(2) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(4) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

(5) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

(6) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Общият размер на инвестициите по ал. 3 – 6 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му.

(8) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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 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.

(10) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

## РАЗДЕЛ II КАПИТАЛ И АКЦИИ. ЗАЕМНИ СРЕДСТВА.

### Капитал и вноски

#### Член 11

(1) (изм. съгл. решение на СГС от 03.08.2007г. и съгл. решение на ОСА от 26.09.2011г.) Капиталът на Дружеството е 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/ лева, разпределен на 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/ броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номиналната стойност един лев /1 лв./ на всяка една акция. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

(2) Придобиването на акции от Дружеството при неговото учредяване, както и при увеличаване на капитала, се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите не могат да правят частични вноски.

(3) Вноските в капитала могат да бъдат само парични.

### Акции

#### Член 12

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството може да издава и привилегирани 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 1/2 (една втора) от акциите да бъдат без право на глас.

(3) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) По решение на Общото събрание на акционерите взема с мнозинство повече от 3/4 (три четвърти) от представените акции, Дружеството може да издава акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в Общото събрание. В случай, че бъдат издадени привилегировани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от Общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от Общото събрание, гласувало решение за

издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на Общото събрание за разпределение на печалбата.

(4) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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. Акции придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

(5) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял.

(6) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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.

### **Облигации и други дългови ценни книжа**

#### **Член 13**

(1) По решение на **Общото събрание** на акционерите или на **Съвета на директорите** в рамките на овластяването по ал.(3) по-долу **Дружеството** може да издава облигации при условията и по реда на раздел VII от Глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на Глава шеста от ЗППЦК, които облигации се регистрират за търговия на регулиран пазар. По решение на **Общото събрание на акционерите Дружеството** може да издава други дългови ценни книжа, както и други права, свързани с акции, облигации или други дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

(2) **Дружеството** може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия и ограничения. Облигациите се издават само след пълното заплащане на емисионната им стойност. След сключването на облигационния заем облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

(3) *(изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г. и решение на ОСА от 13.04.2021г.)* На основание чл. 196, ал. 1, изр. второ от Търговския закон, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на изменението на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да вземе решение за издаване на облигации, включително конвертируеми, в общ размер до 30 000 000 евро или равностойността им в друга валута, независимо от броя на емисиите, с които е достигнат посочения общ размер.

(4) *(нова, приета с решение на ОСА от 13.04.2021г.)* В решението си Съветът на директорите определя вида на облигациите, параметрите на облигационния заем и реда и условията за издаване на облигациите, при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.

(5) *(нова, приета с решение на ОСА от 13.04.2021г.)* Съветът на директорите определя всички параметри на емисиите облигации, включително, но не само: броя облигации от всички емисии, номиналната стойност на една облигация, емисионната стойност на всяка емисия и на всяка облигация от всяка емисия, начина на изчисляване и начина на плащане на лихвата, началната и крайната дата, мястото, реда и условията за записване на облигациите, вида и размера на предоставеното обезпечение, ако има такова, както и условията, при които заемът се счита за сключен.

### **Права**

#### **Член 14**

(1) Всички акции на **Дружеството**, принадлежащи към един и същи клас, дават едни и същи права на притежателите им.

(2) Всяка обикновена акция дава право на един глас в **Общото събрание**, дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

(3) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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. Акции 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

### **Неделимост**

#### **Член 15**

(1) Акции са неделими.

(2) Когато една акция принадлежи на няколко лица, те упражняват правата си по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено пълномощно, което се вписва в Книгата на акционерите.

### **Прехвърляне на акции**

#### **Член 16**

(1) Акции на **Дружеството** се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

(2) Прехвърлянето на акции има действие спрямо **Дружеството** само ако прехвърлянето е вписано в Книгата на акционерите.

### **Обратно изкупуване на акции**

#### **Член 17**

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **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..

### **Книга на акционерите**

#### **Член 18**

Книгата на акционерите се води от Централен депозитар.

## **РАЗДЕЛ III УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

### **Способи за увеличаване на капитала**

#### **Член 19**

(1) Капиталът на **Дружеството** може да бъде увеличен чрез:

1. издаване на нови акции;

2. превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвентурируеми.

(2) При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението **Дружеството** издава едно "право" по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(3) Капиталът на **Дружеството** не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, както и чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвентурируеми.

(4) Увеличаване на капитала със средства на **Дружеството** по реда на чл.197 от Търговския закон не се допуска.

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

**Задължително първоначално увеличаване на капитала**

**Член 20**

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(3) Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез издаване на нови безналични обикновени акции при условията на първично публично предлагане, като срещу всяка акция от увеличението **Дружеството** издава едно “право” по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(4) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(6) Първоначалното увеличение на капитала се извършва до размера на записаните акции.

**Последващо увеличаване на капитала чрез привличане на нови средства**

**Член 21**

(1) Капиталът на **Дружеството** може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции при спазване на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и действащото законодателство. В този случай срещу всяка акция от увеличението се издава едно “право” по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(2) Увеличението на капитала се извършва по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа по решение на **Общото събрание** или по решение на **Съвета на директорите** в рамките на овластяването по ал.4 на този член по-долу. Решението на **Общото събрание** или съответно на **Съвета на директорите** съдържа следните условия:

1. размерът на увеличението;
2. видът на акциите, с които се увеличава капитала и правата, които дават акциите от новата емисия;
3. съотношението между издадените “права” по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и една нова акция;
4. началният и крайният срок за прехвърляне на “правата”;
5. началният и крайният срокът на записване на новите акции;
6. минималната продажна цена на новите акции, ако те ще се продават по цена, по-висока от номиналната им стойност;
7. други условия, определени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и действащото законодателство.

(3) Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването. Това право не може да бъде отнето или ограничено по реда на чл.194, ал.4 и чл.196, ал.3 от ТЗ.

(4) (изм. с решение на ОСА от 13.04.2021г.) В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на изменението на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани поименни безналични акции, или чрез превръщане на облигации в акции, когато дружеството е издало конвертируеми облигации, независимо от броя на увеличението и емисиите акции, с които е достигнат посоченият общ размер.

**Намаляване на капитала**

**Член 22**

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван до установения в ЗДСИЦДС минимум с решение на Общото събрание на акционерите, чрез намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване, при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван:

(а) чрез принудително обезсилване на акции;

(б) чрез обратно изкупуване на акции с право на глас по реда на чл.111, ал.5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(3) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само, ако бъде извършено предвиденото увеличение на капитала.

## РАЗДЕЛ IV АКЦИОНЕРИ – ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

### Акционери

#### Член 23

Акционери на Дружеството могат да бъдат български и чуждестранни физически и юридически лица.

### Права по акциите

#### Член 24

Всяка акция дава право на глас в Общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял.

### Право на глас

#### Член 25

(1) Акционерите на Дружеството имат право на глас в Общото събрание, като една акция дава право на един глас.

(2) (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) Правото на глас в Общото събрание възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

### Право на дивидент. Разпределение на печалбата

#### Член 26

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година. Дружеството разпределя дивиденти 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(3) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

### Задължения на акционерите

#### Член 27

(1) Акционерите на Дружеството са длъжни да внесат изцяло емисионната стойност на записаните акции.

(2) Акционерите не отговарят лично за задълженията на Дружеството.

(3) Акционерите следва да не причиняват вреди на Дружеството със своите действия.

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/



(4) Лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25% от гласовете в **Общото събрание** на Дружеството или го контролират, са длъжни в седемдневен срок от придобиване на гласовете, съответно на контрола, да декларират пред **Съвета на директорите**, както и пред Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на **Дружеството**, информация:

а) за юридическите лица, 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.

## РАЗДЕЛ V ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

### *Видове органи*

#### *Член 28*

Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите (“**Общо събрание**”);
2. Съветът на директорите (“**Съвет на директорите**”).

### *Общо събрание на акционерите*

#### *Член 29*

*(изм. с решение на ОСА от 28.10.2009 г. и с решение на ОСА от 18.05.2012г.)*

(1) *(изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г.)* **Общото събрание** се състои от всички акционери с право на глас. Акционерите, които са физически лица участват в **Общото събрание** лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите, които са юридически лица участват в **Общото събрание** чрез законните си представители, чрез прокуристите или чрез писмено упълномощено друго лице. Писменото пълномощно за представляване на акционер в **Общото събрание** на акционерите трябва да отговаря на изискванията на чл.35 от този Устав и закона.

(2) 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**.

(3) *(изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г.)* Членовете на **Съвета на директорите** вземат участие в работата на **Общото събрание** без право на глас, освен ако са акционери, законни представители и/или прокуристи на акционери – юридически лица или пълномощници на акционери, които са упълномощени с изрично посочване на начина на гласуване по всяка от точките по дневния ред.

(4) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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.

### *Компетентност*

#### *Член 30*

(1) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* **Общото събрание** взема решения по следните въпроси:

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

1. изменя и допълва устава на **Дружеството**;
  2. увеличава и намалява капитала;
  3. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) преобразува и прекратява **Дружеството** при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
  4. избира и освобождава членовете на **Съвета на директорите**;
  5. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) определя размера на възнаграждението и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срокът за който са дължими;
  6. назначава и освобождава регистрирани одитори (дипломирани експерт-счетоводители) по смисъла на Закона за независимия финансов одит;
  7. одобрява Годишния финансов отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители;
  8. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) взема решения за разпределението на печалбата, за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивиденди при спазване на изискванията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
  9. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
  10. назначава ликвидатори при прекратяване на **Дружеството**, освен в случай на несъстоятелност;
  11. освобождава от отговорност членовете на **Съвета на директорите**;
  12. определя размера на гаранцията за управление на членовете на **Съвета на директорите**;
  13. (отм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.);
  14. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му всъответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
  15. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) приема и изменя статут на Одитния комитет;
  16. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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;
  17. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Взема решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
  18. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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;
  19. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) взема решения за обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
  20. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или Устава.
- (2) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

**Одитен комитет**

**Член 30а** (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(1) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Одитният комитет на Дружеството се избира от

10

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на одитния комитет.

(4) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Регистрираните одитори докладват на одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

(5) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

### Провеждане

#### Член 31

(1) **Общото събрание** се провежда най-малко един път годишно.

(2) Общото събрание на **Дружество** се провежда в неговото седалище. Редовните **Общи събрания** се провеждат до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

(3) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **Общото събрание** избира председател и секретар на заседанието, както и преброители на гласовете, ако в Устава не е предвидено друго.

### Свикване

#### Член 32

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **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) (отменена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(3) (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г. и с решение на ОСА от 13.04.2021г.) **Общото събрание** се свиква с покана по реда, установен в ЗППЦК и ТЗ, която се обявява в ТР и се оповестява на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и на обществеността, при условията и по реда на ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на **Общото събрание**. В деня на изпращането на поканата до КФН и регулирания пазар Дружеството изпраща на Централен депозитар АД съобщението по чл. 110г, ал. 1, т. 2 ЗППЦК за свикване на общото събрание съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) 2018/1212.

(4) (посл. изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) Съдържанието на поканата за свикване на **Общото събрание** се определя от приложимите разпоредби на ЗППЦК, Търговския закон и изискванията на действащото българско законодателство.

(5) (нова, приета с решение на ОСА от 28.10.2009г., изм. с решение на ОСА от 13.04.2021г., изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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**.

### Право на сведения

#### Член 33

(1) (посл. изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) Писмените материали, свързани с дневния ред на **Общото събрание**, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите на адреса на

Изпълнителен директор: .....

/Румен Горанов Цонков/

управление на **Дружеството**, на интернет страницата на **Дружеството**, както и в КФН, считано от датата на обявяване в Търговския регистър на поканата, като при поискване от акционер **Дружеството** му предоставя материалите безплатно.

(2) 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 финансово състояние и търговската дейност на **Дружеството**, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали са свързани с дневния ред на събранието.

(3) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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.

### **Списък на присъстващите**

#### **Член 34**

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

(2) Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 35 от този Устав.

(3) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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**.

### **Представители**

#### **Член 35**

*(изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г. и с решение на ОСА от 18.05.2012г.)*

(1) Акционерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в **Общото събрание** от тяхно име. Член на **Съвета на директорите** може да представлява акционер като пълномощник на конкретно **Общо събрание** само 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. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в писменото пълномощно.

(3) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Пълномощното за участие в **Общото събрание** трябва да бъде писмено, за конкретното **Общо събрание**, да е изрично, със съдържанието, предвидено в ЗППЦК и в Търговския закон, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и да отговаря на останалите изисквания на закона.

(4) 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.

(5) **Дружеството** публикува на интернет страницата си образец на писменото пълномощно, заедно с материалите по **Общото събрание** или го предоставя на хартиен носител при поискване след свикването на **Общото събрание**.

(6) *(изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г.)* Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, и/или прокурист/прокуристи, ако представляват заедно, юридическото лице.

(7) Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено **Общо събрание**, следва да предостави на адреса на управление на **Дружеството** оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 12:00 часа на работния ден, предхождащ деня на **Общото събрание**.

(8) (изм. с решение на ОСА от 18.05.2012 г. и с решение на ОСА от 13.04.2021г.) Алтернативно на реда, посочен в ал. 7, всеки акционер-упълномощител може в срока по ал. 7 да представи пълномощно за конкретно **Общо събрание** по електронен път по приетите и прилагани от **Дружеството** ред и условия за получаване на пълномощни чрез електронни средства, които се публикуват на интернет страницата на **Дружеството**.

(9) Ако до започване на **Общото събрание Дружеството** не бъде писмено уведомено от акционер за оттегляне на пълномощно, последното се счита валидно. Алинея (3) и алинея (8) по-горе се прилагат съответно и за оттеглянето на пълномощно.

### **Кворум**

#### **Член 36**

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

### **Гласуване, решения и мнозинство**

#### **Член 37**

(1) (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) Гласуването в **Общото събрание** е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл.35 от този Устав и закона.

(2) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(3) (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г., отменена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(4) (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г., отменена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(5) (отменена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(6) **Общото събрание** не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон, освен в случаите, когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

### **Протоколи**

#### **Член 38**

(1) (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г., изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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 информация

относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове „за“ и „против“ и, ако е необходимо – броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.

(2) Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, 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 от 28.10.2009г., изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(5) Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко 5 (пет) години.

(6) Протоколната книга се води и съхранява от Директора за връзки с инвеститорите на **Дружеството**.

### *Съвет на директорите*

#### *Член 39*

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **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.

(2) Членовете на **Съвета на директорите** се избират от **Общото събрание** за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия **Съвет на директорите** се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на **Съвета на директорите** могат да бъдат преизбрани без ограничение.

(3) След изтичане на мандата им членовете на **Съвета на директорите** продължават да изпълняват своите функции до избирането от **Общото събрание** на нови членове на **Съвета на директорите**.

(4) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Избора и промяната в състава на членовете на **Съвета на директорите** се допуска след предварително одобрение от КФН.

### *Състав на Съвета на директорите*

#### *Член 40*

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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. (отменена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)
2. осъждани за умишлени престъпления от общ характер;
3. обявявани в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
4. 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;
5. лишени от право да заемат материално отговорна длъжност;
6. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

(4) Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на **Съвета на директорите** за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. Изискванията, посочени по-горе в този член и отнасящи се до физическите лица – членове на **Съвета на директорите**, се прилагат съответно за представителите в **Съвета на директорите** - юридически лица.

(5) 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**.

(6) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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 компетент 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.

(7) Лица избрани за членове на **Съвета на директорите**, за които след датата на избора им възникнат обстоятелствата по ал.5, са длъжни незабавно да уведомят **Съвета на директорите** на **Дружеството**. В този случай лицата престават да осъществяват функциите си и не получават възнаграждение.

#### **Управление и представителство**

##### **Член 41**

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **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.

(2) **Съветът на директорите** може да назначава и упълномощава прокурист по реда на чл. 21 и сл. от Търговския закон.

(3) Овластяването на прокуриста да представлява **Дружеството** може да бъде оттеглено по всяко време.

(4) Овластяването на прокуриста и неговото оттегляне имат действие спрямо трети лица след вписването им в Търговския регистър.

#### **Правомощия на Съвета на директорите**

##### **Член 42**

(1) **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**.

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

(2) **Съветът на директорите:**

1. приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;
2. в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за **Дружеството**, свиква **Общото събрание**;
3. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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;
4. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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;
5. избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от **Дружеството**, както и довереник по смисъла на чл.100а и сл. от ЗППЦК в случаите на издаване на емисии обезпечни облигации;
6. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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 вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и този Устав;
7. застрахова недвижимите имоти след придобиването им;
8. възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
9. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на Устава и при спазване на особения режим за овластяване от Общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения;
10. взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити по т.9, включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на **Дружеството** съгласно заверен годишен финансов отчет;
11. (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) взема решения за инвестиране до 10% от капитала на **Дружеството** в трето/и лице/а;
12. избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;
13. взема решения за издаване на облигации при условията и по реда на чл.13, алинея (3) от този Устав;
14. взема решение за увеличаване на капитала на **Дружеството** в рамките на овластяването по чл.21, ал.(4) от този Устав;
15. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право при спазване на ограниченията заложи в Устава и действащото законодателство;
16. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК и определя размера на трудовото им възнаграждение;
17. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
18. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) приема предложение за разпределение на печалбата;
19. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) взема решения относно инвестиране на



свободните средства на Дружеството в активи при спазване на ограниченията предвидени в Устава и закона;

20. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

21. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;

22. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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;

23. (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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;

(3) **Съветът на директорите** решава всички въпроси от своята компетентност при спазване на решенията на **Общото събрание**, този Устав и действащите нормативни актове.

(4) **Съветът на директорите** се отчита за дейността си пред **Общото събрание**.

(5) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **Съветът на директорите** извършва преглед на дейността на лицата по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

(6) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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**.

#### **Оценка и застраховане на недвижимите имоти. Първоначална оценка.**

##### **Член 42а (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)**

(1) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Последващи оценки на недвижимите имоти се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 65 от този Устав, 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

### *Заседания на Съвета на директорите. Кворум и мнозинства.*

#### *Член 43*

(1) **Съветът на директорите** се събира на редовни заседания, за да обсъди състоянието и развитието на Дружеството, най-малко веднъж на всеки три месеца.

(2) **Съветът на директорите** се свиква на заседание от Председателя и/или от Изпълнителния/те директор/и по тяхна инициатива или по искане на член на **Съвета на директорите**.

(3) Заседанията на **Съвета на директорите** се свикват чрез писмени покани, изпратени до членовете му по начин, който да удостовери получаването им, най-малко седем (7) дни преди датата на заседанието. Поканата съдържа :

1. Фирмата и седалището на **Дружеството**;
2. Мястото, датата и часа на заседанието;
3. Дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане и предложенията за решения.

(4) Заседанието на **Съвета на директорите** е законно, ако всички членове са редовно поканени и ако присъствуват повече от половината от членовете лично или представлявани от друг член на **Съвета на директорите**. Всеки член на **Съвета на директорите** може да представлява само един отсъстващ член на **Съвета на директорите**, като преупълномощаване не се допуска.

(5) **Съветът на директорите** може да взема решения и неприсъствено с протокол за решение, подписан от всички негови членове.

(6) **Съветът на директорите** взема решения с обикновено мнозинство от членовете на **Съвета на директорите**, имащи право да гласуват съгласно чл.45, ал.(1), т.2, б."б" от Устава, освен ако в закона или този Устав е предвидено друго.

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

*Протокол*

*Член 44*

- (1) За всяко заседание **Съветът на директорите** избира секретар (който може да е Директорът за връзки с инвеститорите) да води протокол, който се подписва от него и от всички присъстващи членове.
- (2) Към протокола се прилагат свързаните с работата на заседанието документи, които са били представени и писмените пълномощни на представляваните членове.
- (3) Протоколите се съхраняват от Директора за връзки с инвеститорите, който присъства на заседанията на **Съвета на директорите**, освен ако **Съветът на директорите** единодушно не вземе решение за провеждане на закрито заседание.
- (4) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

*Задължения*

*Член 45*

- (1) Членовете на **Съвета на директорите** са длъжни:
1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на **Дружеството** и 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 съответния орган и да не участват при вземането на решения в тези случаи, както и да не оказват влияние върху останалите членове на **Съвета** при вземането на решения в тези случаи;
    - (в) не разпространяват вътрешна информация за **Дружеството** и след като престанат да бъдат членове на **Съвета на директорите**, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от **Дружеството**.
  - (2) Предходната алинея се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на **Съвета на директорите**, както и спрямо прокуриста.
  - (3) Дейността на **Съвета на директорите** е конфиденциална. Членовете им 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 органите му. Членовете на **Съвета на директорите**, служителите и всички други лица, които работят по договор за **Дружеството**, 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 търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.
  - (4) Органите за управление на **Дружеството** са длъжни да предоставят изискваната съгласно нормативните актове декларации, информация, данни и документи на Комисията за финансов надзор, на други овластени органи, както и на акционерите на **Дружеството**.
  - (5) Членовете на **Съвета на директорите** са длъжни да декларират пред **Съвета на директорите** в седемдневен срок от избирането им, както и пред заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” 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

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

настъпване на съответните обстоятелства.

(6) Членовете на **Съвета на директорите** са длъжни всяка година да подават в КФН декларация за имуществените и деловите си интереси.

### **Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите**

#### **Член 46**

*(изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.)*

(1) **Общото събрание** определя възнаграждението на членовете на **Съвета на директорите**. Месечното възнаграждение на всеки член не може да надхвърля 3 (три) минимални за страната работни заплати.

(2) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Възнаграждението по ал. 1 се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка до 25-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

(4) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Възнаграждението по ал. 2 се изплаща по банкова сметка до 5 (пет) работни дни след датата на решението на **Общото събрание** на акционерите.

### **Отговорност и гаранция**

#### **Член 47**

(1) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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.

(2) Всеки от членовете на **Съвета на директорите** може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. **Общото събрание** може да освободи от отговорност член на **Съвета на директорите** на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година на **Дружеството** и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на **Общото събрание**.

(3) Всеки от членовете на **Съвета на директорите** внася гаранция за своето управление в размер, определен от **Общото събрание**, но не по-малко от тримесечното си брутно възнаграждение.

(4) Гаранцията е под формата на средства в лева, депозирани по сметка на съответния член на **Съвета на директорите** и се блокира в полза на **Дружеството** в банка на територията на страната. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В случай на невнасяне на гаранцията, **Дружеството** няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер в брой.

(5) Гаранцията по алинея (3) на този член може да бъде освободена:

(а) в полза на внеслото я лице след датата на общото събрание на **Дружеството**, на което са взети решения съответния 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**.

(6) Гаранцията е валидна за всички мандати на членовете на **Съвета на директорите**.

(7) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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,

обективиращ овластителните решения по чл. 114, ал. 2 и 3 от ЗППЦК, в срок 4 работни дни от датата на провеждане на заседанието.

(8) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

### *Директор за връзки с инвеститорите*

#### *Член 48*

(1) След като **Дружеството** придобие качеството на публично дружество, **Съветът на директорите** 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** и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в акции, облигации и други дългови ценни книжа 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, облигационери или инвеститори;

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано **Общо събрание** до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;

3. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на **Съвета на директорите**;

4. (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) отговаря за навременното разкриване на регулирана и друга информация на КФН, на други компетентни органи/институции и на обществеността съгласно изискванията на действащото българско законодателство;

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) За Директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл.40, ал.2 и ал.3.

## РАЗДЕЛ VI

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **ТРЕТИ ЛИЦА**

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) **Дейност на трети лица**

#### *Член 49*

(1) **Дружеството** не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти.

(2) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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).

(4) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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

Изпълнителен директор: .....

/Румен Горанов Цонков/

дейности.

*(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Договор с Трето лице*

**Член 50**

(1) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Договорът с **Третото лице** трябва да съдържа:

1. предмет на договора;
2. права и задължения на страните;
3. срок на договора, ред за изменение, разваляне и прекратяване на договора;
4. *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* други изискуеми от ЗДСИЦДС и актовете по прилагането му разпоредби.

(2) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Договорът се сключва само ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

(3) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

(4) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Дружеството е длъжно да уведоми КФН при прекратяване на договора по ал. 1 в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.

*(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Възнаграждения на Третите лица*

**Член 51**

(1) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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**.

*(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Права и задължения на Третите лица*

**Член 52**

(1) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Правата и задълженията на **Третите лица** се определят в конкретните договори съобразно възложените им дейности и в съответствие със закона и този Устав.

(2) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* **Третото лице** е длъжно да се огчита на **Съвета на директорите** за извършената дейност.

(3) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* **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) *(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* **Третото лице** не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на **Дружеството**.

(5) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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.

*(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) Замяна на Третите лица*

**Член 53**

*(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Замяна на **Третите лица** се допуска след одобрение на КФН.

Изпълнителен директор: .....

/Румен Горанов Цонков/

## РАЗДЕЛ VII БАНКА-ДЕПОЗИТАР

### *Функции на банката - депозитар*

#### *Член 54*

- (1) **Банката – депозитар** съхранява паричните средства и ценните книжа на **Дружеството**.
- (2) Безналичните ценни книжа, притежавани от **Дружеството**, се вписват в регистър на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подметката на **Банката – депозитар**, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в **Банката – депозитар**.
- (3) **Банката – депозитар** извършва всички плащания за сметка на **Дружеството** при спазване на условията в този Устав и проспекта за публично предлагане на ценни книжа.
- (4) Отношенията между **Дружеството** и **Банката – депозитар** се уреждат с договор.

### *Договор с Банката - депозитар*

#### *Член 55*

- (1) Отношенията с **Банката-депозитар** се уреждат с договор за депозитарни услуги. **Банката-депозитар** изпълнява задълженията си по договора в най-добрия интерес на **Дружеството**.
- (2) Договорът с **Банката - депозитар** трябва да съдържа:
  1. предмет на договора;
  2. права и задължения на страните;
  3. срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване;
  4. разходите по видове и начина им на разпределение между страните;
  5. други изискуеми от ЗДСИЦ и актовете по прилагането му разпоредби.
- (3) Договорът с **Банката – депозитар** се сключва при спазване на установените в закона изисквания и ограничения.
- (4) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* Банката-депозитар изпълнява задълженията си по договора в най-добрия интерес на **Дружеството**.
- (5) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* 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) *(нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.)* **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.

### *Замяна на банката - депозитар*

#### *Член 56*

Замяна на **Банката - депозитар** се допуска след одобрение от КФН.

## РАЗДЕЛ VIII ФОНДОВЕ

### *Фонд “Резервен”*

Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

**Член 57**

(изм. с решение на ОСА от 04.12.2014г.)

- (1) Дружеството образува фонд “Резервен”.
- (2) Източниците за този фонд включват:
  - А. Разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите;
  - Б. Други източници по решение на Общото събрание.
- (3) По решение на Общото събрание на акционерите Дружеството може да заделя във фонд “Резервен” до 10% от годишната печалба на Дружеството.
- (4) Средствата от фонд “Резервен” могат да бъдат използвани за покриване на загуби от дейността на Дружеството.
- (5) 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.

**Други фондове**

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

**Член 58**

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.

**РАЗДЕЛ IX  
УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО**

**Изпълнителен/ни директор/и**

**Член 59**

Изпълнителният/те директор/и организира/т и управлява/т оперативно Дружеството и взема/т решения по всички въпроси, освен тези в изключителна компетентност на **Общото събрание** или **Съвета на директорите**. Той/те представлява/т Дружеството и юридически го задължава/т чрез своя подпис.

**РАЗДЕЛ X  
ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБИТЕ**

**Фискална и стопанска година**

**Член 60**

Фискалната и стопанска година на Дружеството започва на 1 януари и приключва на 31 декември.

**Годишен финансов отчет**

**Член 61**

- (1) До края на месец Февруари ежегодно **Съветът на директорите** съставя за изтеклата календарна година Годишен финансов отчет и доклад за дейността и го представя на избория/те от **Общото събрание** регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.
- (2) Годишният финансов отчет включва счетоводен отчет, отчет за управлението и дейността на Дружеството, предложение за разпределение на печалбата и сумата на дивидентите, които ще бъдат изплатени на акционерите.

**Проверка на годишния отчет**

**Член 62**

- (1) Годишният финансов отчет се представя в определения срок на регистрирания одитор (дипломиран експерт-счетоводител), определен от **Общото събрание**, който извършва необходимата проверка и дава на **Съвета на директорите** своето заключение дали годишният финансов отчет е надлежно съставен и дали вярно и честно представя имущественото и финансово състояние на



Дружеството, отчетения финансов резултат и промените в паричните потоци.

(2) Годишният финансов отчет заедно със заключението на регистрирания одитор (дипломиран експерт-счетоводител) и предложението за разпределяне на печалбата се представят на **Общото събрание** за приемане. Директорът за връзки с инвеститорите също представя на **Общото събрание** отчета за своята дейност.

(3) В случай, че **Общото събрание** не приеме Годишния финансов отчет, то определя нова дата за неговото разглеждане не по-късно от тридесет дни след събранието и дава задължителни насоки за изготвянето на годишния отчет. Ако е възможно, годишният отчет се поправя още по време на заседанието.

(4) (отм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.).

### **Задължение за разкриване на информация от Дружеството**

#### **Член 63**

(посл. изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г., отменен с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(1) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(2) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

### **Разпределение на печалбата и изплащане на дивиденди**

#### **Член 64**

(1) (изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

(2) Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

(3) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

## **РАЗДЕЛ XI**

### **ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ**

#### **Преобразуване на Дружеството**

(отм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

#### **Член 65** (отм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(1) (отм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(2) (отм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(3) (отм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

#### **Прекратяване, Преобразуване и Ликвидация**

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

#### **Член 66**

(изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г. и с решение на ОСА от 28.05.2013г., изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.)

(1) Дружеството се прекратява:

1. (отм. с решение на ОСА от 13.04.2021г.)

2. по решение на **Общото събрание**:

а. на основанията, предвидени в този Устав и на основанията предвидени в проспекта за издаване на ценни книжа;

б. (отм. с решение на ОСА от 13.04.2021г.)

в. 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;

3. при обявяването му в несъстоятелност;

4. при отнемане на лицензията за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от КФН;

5. с решение на съда в предвидените от закона случаи;

6. в другите, предвидени в закона случаи.

(2) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

Изпълнителен директор: .....

/Румен Горанов Цонков/

(3) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН.

(6) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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) (нова, добавена с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

## РАЗДЕЛ XII ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

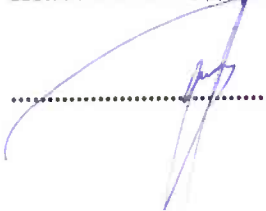

### Приложимо право Член 67

(изм. с решение на ОСА от 01.12.2021г.) 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.

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

§2. Този Устав е приет на Учредителното събрание на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ, проведено на 23.06.2006 г. в гр. София и е изменен съгласно решение на СГС от 03.08.2007 година, с решение на ОСА от 06.06.2008 година, с решение на ОСА от 28.10.2009 година, с решение на ОСА от 26.09.2011 година, с решение на ОСА от 23.01.2012г., с решение на ОСА от 18.05.2012г., с решение на ОСА от 28.05.2013г., с решение на ОСА от 04.12.2014г., с решение на ОСА от 24.06.2020г., с решение на ОСА от 08.12.2020г., с решение на ОСА от 13.04.2021г. и с решение на ОСА от 01.12.2021 г.

Изпълнителен директор на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ:

.....  
  


Изпълнителен директор: .....  
/Румен Горанов Цонков/