

УСТАВ
на
“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

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

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

(3) След получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор (КФН), Дружеството ще придобие статут на публично дружество и за него ще се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Фирма

Чл. 2. (1) Фирмата на Дружеството е “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ.

(2) Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “CCB Real Estate Fund” SIPC.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район “Средец”.

(2) Адресът на управление на Дружеството е: ул. “Стефан Караджа” № 2.

Предмет на дейност

Чл. 4. Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Вид активи – предмет на секюритизация. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

Чл. 5. Дружеството секюритизира недвижими имоти.

Чл.6. (1) Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

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

(3) Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по ал. 2.

Чл. 7. Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционни цели

Чл. 8. (1) Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

(2) Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

(3) Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

(4) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

(5) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) Дейността по ал. 4 се осъществява при спазване на правила за управление на рисковете, съгласно чл. 7, т. 8 от ЗДСИЦ, които са неразделна част от този устав (*Приложение 1*).

Срок

Чл. 9. Дружеството се учредява за неограничен срок.

Общи ограничения на дейността

Чл. 10. (1) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
2. да променя предмета си на дейност;
3. да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
4. да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
5. да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация по член 5 и чл. 6;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

(2) Дружеството може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;

2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

(3) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

(4) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(5) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

(6) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) 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, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Глава втора

КАПИТАЛ

Размер на капитала. Брой и вид акции

Чл. 11. (1) (Изм. – Решение от 15.12.2008 г.) Капиталът на Дружеството е 1 077 193 (един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три) лева, разпределен на 1 077 193 (един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Вноски

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

(2) Вноските в капитала са само парични.

Видове акции

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

(2) Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегировани акции, даващи права съгласно чл. 15 от устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Обикновени акции

Чл. 14. (1) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

(2) Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

(3) Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Привилегировани акции

Чл. 15.(1) Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване.

(2) Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

(3) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на Дружеството.

Чл. 16. (1) Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване.

(2) В случаите, предвиден в закона, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от устава.

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

(2) Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от този устав.

Неделимост

Чл. 18. (1) Акциите са неделими.

(2) Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

Книга за акционерите

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

Прехвърляне на акции

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

Глава трета УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Начин на увеличаване

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

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;
2. издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми.

(3) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван:

1. чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
2. с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и
3. (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 23 от устава.

Чл. 22. (1) Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от устава.

(2) Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект - по реда и при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4, във вр. 112а от ЗППЦК.

Предимства на акционерите

Чл. 23. (1) При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

(2) Правото по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

(3) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни

след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК.

(4) При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 24 от устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Глава четвърта ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 24. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава първоначално от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 (един) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 (един) лев всяка.

(2) Първоначалното увеличение на капитала се извършва със размера на записаните и платени нови акции и когато са записани и платени по-малко от определените в ал. 1 акции.

Чл. 25. (1) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект; разпоредбите на чл. 79, ал. 1, т. 4 във вр. чл. 112а ЗППЦК и чл. 21 от този устав не се прилагат.

(2) Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок до 6 (шест) месеца от вписването на дружеството в търговския регистър на съда.

Чл. 26. Срещу всяка нова акция от първоначалното увеличаване на капитала се издава 1 (едно) право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. При първоначалното увеличаване акционерите нямат предимства за придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ не се прилагат.

Глава пета НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 27. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) Капиталът не може да се намалява:

1. чрез принудително обезсилване на акции;
2. чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Глава шеста ОБЛИГАЦИИ

Чл. 28. (1) Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание §2 от ПЗР на ЗДСИЦ, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

(2) Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност. Незабавно след сключването на облигационния заем, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

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

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от устава.

(5) Въз основа на решението по ал. 4, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ или проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем; броя, вида, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начина и срока за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението или проспекта по предходното изречение.

(6) Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане;
3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;
4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.

(7) Решение, прието в нарушение на забраните по ал. 6, е нищожно.

(8) За прехвърлянето на облигациите, издадени от Дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

Глава седма
ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО
Органи на Дружеството

Чл. 29. Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Раздел I. Общо събрание на акционерите
Състав на Общото събрание на акционерите

Чл. 30. (1) Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

(2) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

(3) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 31. (1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
9. (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

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

(3) Измененията и допълненията в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Провеждане на Общото събрание

Чл. 32. (1) Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

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

Свикване на Общото събрание

Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с поканата по реда на чл. 223, ал. 3, изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо

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

(4) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявления в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването за включване на други въпроси в дневния ред на Общото събрание материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(5) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

Право на сведения

Чл. 34.(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обнародването на поканата за свикване на Общо събрание.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

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

(4) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

Списък на присъстващите

Чл.35.(1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретното общо събрание и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(3) Ако нормативните изисквания относно представляването на акционери на общо събрание от техни пълномощници бъдат облекчени, ще се прилагат по-леките изисквания, независимо от предвиденото в ал. 2.

Кворум

Чл. 36. (1) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Решенията по чл. 31 ал. 1 от Устава се вземат, само ако на Общото събрание е представена поне половината от капитала. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Гласуване и мнозинства

Чл. 37. (1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 35 от този устав.

(2) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.2 (за преобразуване) се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

Чл. 37а. (Нов – реш. на ОС от 2019 г.) **(1)** Решение за отказ от издадения лиценз се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от записания капитал.

(2) При вземане на решение по ал. 1 на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон.

(3) Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание на акционерите, на което е взето решение по ал. 1, да поиска от комисията отнемане на издадения лиценз.

Протоколи

Чл. 38. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ.

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

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

(4) Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на акционерите.

(5) Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

Раздел II. Съвет на директорите **Мандат**

Чл. 39. (1) Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.

(2) Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

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

(4) След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Състав на Съвета на директорите

Чл. 40. (1) Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

(3) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

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

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

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

6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

(6) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование и свидетелство за съдимост.

Управление и представителство

Чл. 41. (1) Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

(2) Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

(3) Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи.

(4) Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор по ал. 2 да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

(5) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

Правомощия на Съвета на директорите

Чл. 42. (1) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;

7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;

8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

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

10. откриване на клонове и представителства;

11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав;

12. (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) Взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ, при условията и по реда на чл. 114 и 114а от ЗППЦК.

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

(4) Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

Чл. 43. (1) (Изм. - реш. на ОС от 22.12.2017 г.) В срок до 5 (пет) години от датата на вписване на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 10 000 000 (десет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Чл. 44. (Изм. - реш. на ОС от 22.12.2017 г.) В срок до 5 (пет) години от датата на вписване на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000.00 лв. (петдесет милиона лева). Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът на всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

Кворум и мнозинства

Чл. 45. (1) Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от

друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

Дължимата грижа. Недопускане на конфликт на интереси

Чл. 46. (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

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

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

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

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

(2) Ал.1 се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуристите.

Ред за работа на Съвета на директорите

Чл. 47. (1) Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на обслужващото дружество и банката-депозитар.

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

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

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

Протоколи

Чл. 48. (1) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

(2) Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице.

(3) Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

Отговорност

Чл. 49. (1) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116 в, ал. 2 – ал. 6 ЗППЦК.

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

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов

отчет за предходната година и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на общото събрание.

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл. 50. (1) Размерът на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание на акционерите при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава.

(2) За успешни резултати от дейността Общото събрание на акционерите може да определя допълнително възнаграждение (тантиеми) на членовете на Съвета на директорите в ограничението за максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава.

(3) Възнаграждението се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи, а допълнителните възнаграждения – в размер, срок, и условия, определени от Общото събрание на акционерите.

Раздел III. Одитен комитет

Чл. 50а. (Нов – реш. на ОС от 2019 г.) (1) Одитният комитет на Дружеството се избира от Общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им, и избира председател на одитния комитет, в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

(2) Одитният комитет изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
4. наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

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

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

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

Глава осма
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО
Предмет на дейност на обслужващото дружество

Чл. 51. (1) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества /обслужващи дружества/ осъществяването на тези дейности.

(2) Дружеството може да възлага на обслужващи дружества извършването и на други дейности, в съответствие с изискванията на закона.

Изисквания към обслужващите дружества

Чл. 52. Обслужващите дружества следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

Права и задължения на обслужващите дружества

Чл. 53. (1) Обслужващите дружества са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да извършват строежи и подобрения и други възложени им действия с договора, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

(2) Обслужващите дружества имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително имат задълженията:

1. да осъществят контрол относно състоянието на недвижимите имоти на Дружеството;
2. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване имотите под наем или тяхната продажба;
3. да събират от наемателите на имотите наемната цена и при неточно изпълнение на задълженията на наемателите да предприемат необходимите действия за защита интересите на Дружеството;
4. да водят необходимата отчетност във връзка с възложените дейности;
5. да представя регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

(3) Обслужващите дружества имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Чл. 54. Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Замяна на обслужващото дружество

Чл. 55. Замяна на обслужващото дружество се извършва с решение на Съвета на директорите на дружеството, след предварително одобрение от КФН.

Глава девета

БАНКА-ДЕПОЗИТАР

Функции на банката-депозитар

Чл. 56. (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 подсметката 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, предвидени в устава и проспекта на Дружеството.

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

(5) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) За Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(6) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

(7) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжности, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и

банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(8) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(9) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) Информацията по ал. 8 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

Изисквания към банката-депозитар

Чл. 57. (Отм. – реш. на ОС от 2019 г.)

Права и задължения на банката – депозитар

Чл. 58.(1) Банката - депозитар е длъжна:

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

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

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

4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции.

(2) Банката - депозитар изпълнява и други задължения, произтичащи от закона и договора за депозитарни услуги.

(3) При изпълнение на задълженията си банката - депозитар е длъжна да се ръководи от интересите на Дружеството.

(4) Банката – депозитар има право на възнаграждение, обичайно за извършваните услуги, както и други права съгласно договора за депозитарни услуги.

Замяна на банката – депозитар

Чл. 59. (1) Замяна на банката - депозитар се допуска по решение на Съвета на директорите, след одобрение от КФН.

(2) Конкретните срокове, редът и процедурите за прехвърляне на активите на дружеството при друга банка – депозитар се уговарят в договора с банката – депозитар и се извършва след одобрение от КФН на замяната на банката - депозитар. Тези срокове не могат да бъдат по-дълги от 30 (тридесет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

Глава десета

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 60. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 12 % (дванадесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

Глава единадесета

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Документи по годишното приключване

Чл. 61. (1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и го представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

Отчет за дейността

Чл. 62. (1) След постъпването на доклада на регистрираните одитори, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

(2) В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството, и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът съдържа и друга информация, изисквана от действащите нормативни актове.

Задължение за специфични отчети на Дружеството

Чл. 63. (1) Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

(2) (Отм. – реш. на ОС от 2019 г.)

Глава дванадесета

РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 64. (1) Дивиденди се изплащат ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

(2) По смисъла на ал. 1 чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и задълженията на Дружеството съгласно баланса му.

(3) Плащанията по ал. 1 се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

(4) Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦ.

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

(6) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(7) (Нова – реш. на ОС от 2019 г.) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, 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.

Глава тринадесета

ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 65. (1) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност, които секюритизират активи от същия вид.

(2) (Изм. – реш. на ОС от 2019 г.) Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност

Чл. 66. (Нов – реш. на ОС от 2019 г.) Дружеството се прекратява по реда, предвиден в закона. За прекратяване на дружеството се издава разрешение от

Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

Глава четиринадесета

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК, Търговския закон и съответните подзаконовни нормативни актове.

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

§3. Този устав е приет на учредителното събрание на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ, проведено на 26.10.2005 г. в гр. София. В настоящия устав е отразено изменението на капитала съгласно решение на Учредителното събрание от 26.10.2005 г., Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 23-ДСИЦ от 11.01.2006 г.; Решение на Съвета на директорите от 15.12.2008 г., Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 100-Е от 28.01.2009 г.; Решение на Общото събрание от 22.12.2017 г., Решение на Общото събрание от2019 г.

ПРАВИЛА

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ НА „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙ ФОНД” АДСИЦ
ПРИ УЧАСТИЯ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ
ИЛИ АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а ОТ ЗДСИЦ**

I. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Чл.1 С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

(1) Правилата, имат за цел да регламентират:

1.Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.

2.Политика и система за управление на риска в дружеството при такова участие, която включва:

2.1. Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при дружеството.

2.2. Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;

2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;

2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол .

2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 2.1-2.4 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.

3.Идентификация, анализ, оценка и видове риск.

4.Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване .

(2) В „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.

II. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Чл.2 (1) Организационната структура в дружеството, свързана с управлението на риска включва:

1. Съвет на директорите (СД);
2. Лицето, представляващо и управляващо дружеството;
3. Служители, работещи по договор в дружеството;
4. Одитен комитет;
5. Обслужващо дружество.

(2) Формирането на организационна структура и нива на отговорност по управление на риска в дружеството, има за цел ясно и точно разпределение и разделяне на отговорностите между всички звена в дружеството и ограничаване на движението на информация вътре в дружеството.

(3) Разпределението на функциите и отговорностите съгласно установените от дружеството правила за вътрешна организация предвиждат строго определяне на нивото на компетентност на всяко лице, което работи по договор за дружеството, което позволява бързо установяване на рисковете, съответно тяхното управление, свързани със системите в дружеството (система за съхраняване на документацията, система за водене на отчетност, вкл. счетоводна такава, система за изпълнение на дейностите на дружеството съгласно притежавания лиценз и цялостната система на организация в дружеството) .

(4) Съветът на директорите има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Чл.3 (1) Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:

1. Приема политика по управление на риска и правила за управление на риска, като следи за тяхната актуализация. Одобрените правила за управление на риска от СД влизат в сила и/или се изменят след приемане от Общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството.

2. Най-малко веднъж годишно оценява правилата, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в правилата, които предлага за приемане от ОСА.

3. Независимо от изискването на т.2 от настоящия член, СД одобрява изменения и допълнения в правилата при констатиране на необходимост и ги предлага за приемане от ОСА.

4. Установява конкретни параметри и лимити, които да позволяват на дружеството да оперира със съответната автономност и да извършва сделки на вътрешните пазари, както и определя пределно допустимите нива по основните видове риск, с оглед да не се подлага дружеството на неприемливи рискове.

5. Оторизира длъжностни лица, с правото да разрешават надвишаване на индивидуално установените лимити за сключване на сделки и нивата на риск, когато те са основателни, като определя граница на допустимото превишение, както и случаите и условията за това;

6. Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;

7. Контролира рисковите фактори за дружеството чрез обсъждане на доклади, внесени от изпълнителния директор и взема решения в границите на своите правомощия;

9. Взема решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

Чл.4 Представляващият и управляващият дружеството има следните отговорности по управлението на риска:

1. Организира работата по правилното прилагане на приетите от СД Правила за управление на риска.

2. Организира работата по правилно провеждане на приетата от СД политика по управление на риска.

3. Следи за съответствие на приетите политика и процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, използвани от съответните служители и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността им.

4. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки на вътрешните пазари и нива на риск.

5. Представа пред СД най-малко веднъж годишно преглед и оценка на правилата, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска.

6. Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.

7. Следи за съответствие на използваните от съответните служители процедури по измерване, наблюдение и оценка на риска с приетите вътрешно-дружествени документи от Съвета на директорите.

8. Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.

9. Определя лицата, отговорни за разработването на собствени модели за управление на риска, тогава когато дружеството реши да не се прилагат общоприети модели за оценка на риска.

10. Може да изменя залегналите в настоящите правила вътрешно-нормативни актове, както и да издава нови, в съответствие с разпоредбите на настоящите правила и действащата нормативна уредба и ги представя пред СД за одобрение.

Чл.5 Съгласно настоящите правила всяко звено (отдел) в дружеството участва както в установяването, така и в управлението на рисковете с цел да се подпомага откриването и решаването на проблеми свързани с установяването на рисковете за дружеството посредством участието и приноса на всички служители.

(1) Служителите, работещи по договор за дружеството, имат следните отговорности по управление на риска:

1. Изпълняват надлежно всички свои текущи задължения, спазвайки Политиката по управление на риска и Правилата за управление на риска.

2. Сигнализират своевременно лицата, управляващи и представляващи дружеството при възникване на потенциален риск или казус, свързан с Политиката по управление на риска и Правилата за управление на риска.

3. Спомагат за навременното и адекватно справяне с последиците от настъпил евентуален риск или решение на казус, свързан с Политиката по управление на риска и Правилата за управление на риска.

(2) Одитният комитет има следните отговорности по управление на риска:

1. Наблюдава ефективността на системите за управление на риска.
2. Сигнализира своевременно лицата, управляващи и представляващи дружеството при нарушение на ефективността на системата за управление на риска.
3. Отчита резултатите от провежданата Политика по управление на риска.

(3) Обслужващото дружество има следните отговорности по управление на риска:

1. Наблюдава ефективните процеси по Управление на риска на дружеството.
2. Спомага своевременно дейността на дружеството при възникване на казус, свързан с Политиката по управление на риска и Правилата за управление на риска.

III. СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.

Чл. 6. (1) Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

1. контролна среда;
2. управление на риска;
3. контролни дейности;
4. информация и комуникация;
5. мониторинг.

(2) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

(4) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.

2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

3. привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ;

4. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

(5) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на АДСИЦ във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

(6) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

IV. ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.

Чл.7. (1) Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

(2) Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

(3) Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

Чл. 8. (1) Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ събира данни за оценяване на риска и за вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(2) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последствия и на възможността тези последствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а. Всички стадии в процеса на анализ на риска следва да бъдат надлежно документирани.

Чл. 9. (1) Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

(2) Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

Оценката на риска и отчетените фактори при конкретно решение за участие/създаване на специализирано дружество следва да бъдат надлежно документиращи.

(3) Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

(4) Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(5) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Чл. 10. (1) По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ идентифицира два вида несистематичните рискове, а именно: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

(2) При участие в специализирано дружество, ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:

- а) Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- б) Намаление на равнището на наемите;
- в) Увеличаване на цените на строителството;
- г) Повишение на застрахователните премии;
- д) Забава при придобиването на имоти;
- е) Неликвидни инвестиции;
- ж) Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- з) Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- и) Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- к) Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- л) Непокрити от застраховки загуби;

(3) При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ идентифицира следните общофирмени рискове:

- а) Зависимост на дружеството от ключов персонал;
- б) Зависимост на дружеството от състоянието на системите за операционен, административен и финансов контрол;
- в) Зависимост на дружеството от финансиране на планираните капиталови разходи и инвестиции;
- г) Валутен риск;
- д) Кредитен риск;
- е) Лихвен риск;
- ж) Ликвиден риск;

- з) Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
- и) Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти;
- к) Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДСИЦ;
- л) Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяваната инвестиционна дейност от специализираното дружество;
- м) Нормативен риск;
- н) Репутационен риск;
- о) Пазарен риск.

Чл. 11. (1) Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на АДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:

- а) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и
- б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.

(4) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

Чл. 12. Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

V. ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.

Чл.13 Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове.

(1) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му, които следва да бъдат документираны. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки. Извършената оценка също следва да бъде документирана.

(2) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими такива, които надлежно се документират. Критериите за определяне на нивото на допустимост на даден риск при участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ включват, но не се ограничават до следните такива:

1. определяне на вътрешни индивидуални лимити за размера на всеки тип сделка с цел ненарушаване на нормалното протичане на дейността на дружеството при евентуално настъпване на негативни събития, свързани с дадена инвестиция; допустимото ниво на риск е свързано с възможността на дружеството да продължи да осъществява безпрепятствено обичайната си дейност в обозримо бъдеще при евентуални негативни последици от дадена инвестиция;

2. отчитане на нивата на ликвидност на дружеството и възможностите му за покриване на текущите разходи в рамките на 12 месеца след извършване на дадена сделка и евентуални последици от реализиране на потенциалните рискове, свързани с дадена инвестиция;

3. провеждане на предварителни сравнителни процедури при идентифицирането на потенциалните рискове от дадената инвестиция;

4. прилагане на определените вътрешни индивидуални лимити при извършване на текущия анализ на идентифицираните потенциални рискове от дадена инвестиция, както и надлежна проверка на влиянието – директно и индиректно – от конкретни последици, включително допълнителни и/или натрупващи се влияния;

5. текущ мониторинг на критериите за определяне на нивото на допустимост на даден риск с цел навременна реакция при възникване на съществена промяна в параметрите на дадена инвестиция, която би довела до възникване на затруднение на обичайната дейност на дружеството.

Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

а) избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето и с алтернативна.

б) намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.

в) намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

г) прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

д) предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

(3) Ограничителните мерки се одобряват от лицата по чл.3.

(4) Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1 Настоящите правила са изготвени от Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, на основание чл.7 т.8 във връзка с чл.22а от ЗДСИЦ, представляват неразделна част от Устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и са одобрени и приети от Общото събрание на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ на2019 г.

§2 При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и/или с императивни разпоредби на ЗДСИЦ, ЗППЦК, и/или друг нормативен акт се прилагат разпоредбите на устава на дружеството, императивните разпоредби на ЗДСИЦ, ЗППЦК, и/или друг нормативен акт, без да е необходимо незабавното изменение на правилата, освен ако Устава, законовия, подзаконовия и/или друг нормативен акт изрично не предвижда това.