

**УСТАВ**  
**на**  
**„СИИ ИМОТИ” АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

**Чл. 1. (1)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* „СИИ ИМОТИ” АДСИЦ (по-долу само „Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

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

**(3)** 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 „СИИ ИМОТИ” АДСИЦ

**(2)** *(Изменен с решение на ОС от 16.01.2018 г.)* Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: CEE Imoti REIT.

**Седалище и адрес на управление**

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

**(2)** *(Изм. с решение на ОС от 21.07.2007 г.; решение на ОС от 27.06.2016 г.; решение на ОС от 16.01.2018 г.; решение на ОС от 30.06.2025 г.)* Адресът на управление на Дружеството е: гр. София; Квартал Овча Купел 1; Бл. 412А; Вход Б; Ет. 6; Ап. 35;

**Предмет на дейност**

**Чл. 4.** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

**Вид активи – предмет на инвестиции. Изисквания и ограничения към активите –  
предмет на инвестиции.**

**Чл. 5.** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството инвестира в недвижими имоти.

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

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

**(3)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)*

**Чл. 7. (1)** Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

**(2)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 - 3 ЗДСИЦДС

**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)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

**(5)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дейността по ал.4 се осъществява при спазване на правила за управление на рисковете, съгласно чл. 9 ал.3 от ЗДСИЦДС. Правила за управление на рисковете спрямо чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС следва да бъдат приети от Общото събрание след одобрението им от КФН.

**Срок**

**Чл. 9.** Дружеството се учредява за неограничен срок.

**Общи ограничения на дейността**

**Чл. 10.** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* **(1)** Дружеството не може:

1. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

2. *(Отм.. – решение на ОС от 10.03.2022г.)*

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. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) 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 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, по банкови кредити по т. 2 на чл. 26, ал. 2 от ЗДСИЦДС и по емисии дългови ценни книжа по т. 1 на чл. 26, ал. 2 на ЗДСИЦДС, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

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

1. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

2. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството.

(3) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(4) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) 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.

(5) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

(6) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

## Глава втора КАПИТАЛ

### Размер на капитала. Брой и вид акции

**Чл. 11. (1) (Изм. с решение на ОС от 21.07.2007 г.; решение на ОС от \*\*.06.2026 г.)**  
Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Капиталът на Дружеството е 331 500.00 (триста тридесет и една хиляди и петстотин) евро, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 0,51 евро (нула евро и петдесет и един цента) всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

## **Вноски**

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

**(2)** Вноските в капитала са само парични.

## **Видове акции**

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

**(2)** Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и 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)** *(Изм. – решение на ОС 10.02.2020г.)* Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание.

**(3)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в чл. 247а от ТЗ, ЗДСИЦДС, ЗППЦК и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет, съответно 6-месечният финансов и е прието решение за разпределяне на печалбата.

### **Привилегировани акции**

**Чл. 15. (1)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент.

**(2)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

**(3)** Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

**Чл. 16. (1)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството няма право на обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

**(2)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* В случай на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им.

**Чл. 17. (1)** За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите 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 привилегиите.

**(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. с решение на ОС от 21.07.2007 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)** (Изм. с решение на ОС от 21.07.2007 г.) Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК и чл. 112 и сл. от глава осма 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, взимащ 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)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции в изпълнение на чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК.

**(4)** При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. 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)** (Изм. – решение на ОС от \*\*.06.2026 г.) 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. —

Капиталът на Дружеството се увеличава първоначално от 255 645,94 евро на 332 339,72 евро, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 0,51 евро (нула евро и петдесет и един цента) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 0,51 евро (нула евро и петдесет и един цента)всяка.

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

**Чл. 25. (1)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект, съгласно разпоредбите на ЗППЦК и ЗДСИЦДС

**(2)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) 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 воден от „Агенция по вписванията“.

**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. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС

## **Глава шеста ОБЛИГАЦИИ**

**Чл. 28. (1)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

**(2)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* 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. След сключването на облигационния заем, при условията на одобрен проспект, 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. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* да променя условията, при които са записани издадените облигации, освен при съответно прилагане на чл. 100б ал. 3 – ал. 7 от ЗППЦК;

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**

**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)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.)* Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание и да посочва най-малко:

1. данните за акционера и пълномощника;
2. броя на акциите, за които се отнася пълномощното;
3. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
4. предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
5. начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо, а когато не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.
6. дата и подпис.

(2) *(Нова, решение ОС от 24.07.2009 г.)* Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.

(3) *(Нова, решение ОС от 24.07.2009 г.)* Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.

(4) *(Нова, решение ОС от 24.07.2009 г.)* 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) *(Изм., решение ОС от 24.07.2009 г.)* Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

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

### **Компетентност на Общото събрание**

**Чл. 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. *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 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.
10. *(Нова. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС. Членове 114 и 114а от Закона за публично предлагане на ценни книжа се прилага съответно, като изключението на алинея чл. 114, ал. 10 от същия закон, не се прилага.

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

(3) *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Измененията и допълненията в устава на Дружеството, избора на лица за членове на СД, избора на лице за прокурист на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, избора на лица за ликвидатори на Дружеството и промяна на правила по чл. 11 ал.1 т.6 от ЗДСИЦДС 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. с решение на ОС от 07.07.2008 г., с решение на ОС от 24.07.2009 г. с решение на ОС 10.02.2020 г., Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* 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 и чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН, регулирания пазар 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)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.)* Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК

**(4)** *(Изм. с решение на ОС от 07.07.2008 г., с решение на ОС от 24.07.2009 г., с решение на ОС 10.02.2020г.)* Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването за включване на други въпроси в дневния ред на Общото събрание материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

**(5)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание, съобразно разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК.

**(6)** *(Нова, решение на ОС от 24.07.2009 г.)* По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

**(7)** *(Нова, решение на ОС от 24.07.2009 г.)* Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.

## Право на сведения

**Чл. 34. (1)** *(Изм. с решение на ОС от 07.07.2008 г.)* Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването в търговския регистър на поканата за свикване на Общо събрание.

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

**(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)** 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 конкретно общо събрание и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

**(3)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.; Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* 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.

### **Кворум**

**Чл. 36. (1)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.)* За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум  $\frac{1}{2}$  (една втора) от всички издадени акции на Дружеството. В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства или чрез кореспонденция, участието на акционерите посредством електронни средства, съответно акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се отчита при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от общото събрание.

**(2)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 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)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.)* Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 30 и 35 от този устав.

**(2)** *(Изм. – решение на ОС 10.02.2020г.)* Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство 3/4 (трети четвърти) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения.

### **Протоколи**

**Чл. 38. (1)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.; Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред, брой гласове, упражнени, чрез представители

**(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)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.)* Дружеството е длъжно да изпрати на КФН протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането на събранието.

**(5)** *(Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.; Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* В срока по ал. 4 Дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от пет години.

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

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

### **Раздел II. Съвет на директорите** **Мандат**

**Чл. 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 преизбрани без ограничения.

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

### **Състав на Съвета на директорите**

**Чл. 40. (1)** Съветът на директорите се състои от три до седем физически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

**(2)** *(Изм. – решение на ОС 10.02.2020г.; Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Членовете на Съвета на директорите, както и лицата, които управляват или представляват дружеството 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. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* 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/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо.
6. *(Нова. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит от 3 години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност и основните рискове, на които то е изложено или може да бъде изложено.

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

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 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.

**(4)** *(Нова – с решение на ОС 10.02.2020г.)* За установяване на обстоятелствата по ал. 2 се представя 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. с решение на ОС от 07.07.2008 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. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) сключване, прекратяване и разваляне на договорите с трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) оказване на съдействие на Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС-и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 ЗДСИЦДС 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. (Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 г.) определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите.
12. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.
13. (Отм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)

(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) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Възлагане дейност на трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

**Чл. 43. (1)** (Изм. с решение на ОС от 30.06.2011 г., с решение на ОС от 30.06.2017 г.; с решение на ОС от 28.06.2023 г.; с решение на ОС от \*.06.2026 г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 25 000 000 /двадесет и пет милиона/ лева 12 782 297,03 евро /дванадесет милиона седемстотин

осемдесет и две хиляди двеста деветдесет и седем евро и 0,3 евро цента/ чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции.

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

**Чл. 44.** (Изм. с решение на ОС от 30.06.2011 г., с решение на ОС от 30.06.2017 г., с решение на ОС от 28.06.2023 г.; с решение на ОС от \*.06.2026 г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 /петдесет милиона/ лева 25 564 594,06 евро /двадесет и пет милиона петстотин шестдесет и четири хиляди петстотин деветдесет и четири евро и 0,6 евро цента/. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

### **Кворум и мнозинства**

**Чл. 45. (1)** Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 от неговите членове лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

(2) Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 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. Решенията по чл. 42, ал. 2, т. 2, чл. 43, ал. 1 и чл. 44 се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

### **Дължима 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) *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* 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 третото/ите лице/а по смисъла на чл. 27, ал. 1 от ЗДСИЦДС и банката-депозитар.

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

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

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

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

### **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)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Членовете на Съвета на директорите и прокуристите 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. 8 ЗППЦК.

**(2)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Членовете на Съвета на директорите и прокуристите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.

**(3)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Всеки от членовете на Съвета на директорите вкл. прокурист 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 вкл. прокурист, при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от общото събрание на акционерите, а в случаите на освобождаване от отговорност на член на управителен и контролен орган за текущата година - при наличие на заверен от регистриран одитор междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на Общото събрание.

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

**Чл. 50.** (Изм. – решение на ОС от \*\*.06.2026 г.) Възнагражденията на всички членове на съвета на директорите, взети в тяхната съвкупност не могат да надхвърлят 0,10 % (нула цяло и десет процента) от активите по баланса на Дружеството ако стойността на активите е до ~~10,000,000 (десет милиона) лева~~ 5 112 918,81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и 81 евро цента) включително, и не може да надхвърля 0.07 % (нула цяло и седем стотни процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над ~~10,000,000 (десет милиона) лева~~ 5 112 918,81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и 81 евро цента)., към 31.12. (тридесет и първи декември) на годината, предхождаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите до следващото годишно общо събрание.

## Раздел III Одитен комитет

**Чл. 50а. (1)** (Нова, решение на ОС от 24.07.2009 г.) 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)** (Нова, решение на ОС от 24.07.2009 г.) 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)** *(Нова, решение на ОС от 24.07.2009 г.)* Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на одитния комитет.

**(4)** *(Нова, решение на ОС от 24.07.2009 г.)* Регистрираните одитори докладват на одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

**(5)** *(Нова, решение на ОС от 24.07.2009 г.)* Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.”

## **Глава осма**

### **Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС Предмет на дейност на Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**Чл. 51. (1)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества /Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС/ осъществяването на тези дейности.

**(2)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството може да възлага на Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС извършването и на други дейности, в съответствие с изискванията на закона.

### **Изисквания към Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**Чл. 52.** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да отговарят на следните условия:

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

### **Права и задължения на 10.03.2022г Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**Чл. 53. (1)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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) ) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности.

(3) (Отм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)

### **Правила за определяне на възнагражденията на Трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**Чл. 54.** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.; **решение на ОС от \*\*.06.2026г.**) Размерът на възнаграждението на трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Възнагражденията, изплатени на всички трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 7 % (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите, ако стойността на активите е до **10,000,000 (десет милиона) лева** **5 112 918,81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и 81 евро цента)** включително, и не може да надхвърля 5 % (пет процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над **10,000,000 (десет милиона) лева** **5 112 918,81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и 81 евро цента)**. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

### **Замяна на (и/или сключване на договор с ново) трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

**Чл. 55. (1)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Възлагане дейност на трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС се извършва с решение на Съвета на директорите на дружеството, след предварително одобрение от КФН.

(2) (Нова. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Изменения и допълнения в договора с трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от КФН при спазване на разпоредбата на ал. 5 от чл. 27 на ЗДСИЦДС.

## **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 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, предвидени в устава и проспекта на Дружеството.

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

(5) *(Нова – с решение на ОС 10.02.2020г.)* 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) *(. Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* 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. 19, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(7) *(Нова – с решение на ОС 10.02.2020г.)* В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(8) *(Нова – с решение на ОС 10.02.2020г.)* Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(9) *(Нова – с решение на ОС 10.02.2020г.)* Информацията по ал. 8 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

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

**Чл. 57.** *(Изм. – решение на ОС 10.02.2020г.)* Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

### **Права и задължения на банката-депозитар**

**Чл. 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 й 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.** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.; **решение на ОС от \*\*.06.2026г.**)  
Максималният размер на разходите за управление на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар в рамките на една година не може да надхвърля 10 % (десет процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е до **10,000,000 (десет милиона) лева 5 112 918,81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и 81 евро цента)** включително, и не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над **10,000,000 (десет милиона) лева 5 112 918,81 евро (пет милиона сто и дванадесет хиляди деветстотин и осемнадесет евро и 81 евро цента)**. Размерът на разходите за управление се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

## **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 изборния/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) (Изм. с решение на ОС от 24.07.2009 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.** *(Изм. – решение на ОС 10.02.2020г.)* Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар, финансови отчети или уведомления за финансовото състояние със съдържанието и в сроковете, предвидени в чл.100н, чл. 100о и чл.100о<sup>1</sup> от ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

### **Глава дванадесета РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

**Чл. 64. (1)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, при спазване на изискванията на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦДС.

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

**(3)** *(Нова – с решение на ОС 10.02.2020г.)* Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

**(4)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД като такива с право на дивидент на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата, при спазване изискванията на чл. 247а от ТЗ и чл. 115в, ал. 2 от ЗППЦК

### **Глава тринадесета ПРЕОБРАЗУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 65. (1)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от същия вид.

**(2)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва след предварително разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

**(3)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС

## **Глава четиринадесета** **ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1.** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, Търговския закон и съответните подзаконовни нормативни актове.

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

**§3.** Този устав е приет на извънредно Общо събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, проведено на 28.02.2006 г., изменен по решение на ОС от 21.07.2007 г., ОС от 07.07.2008 г., ОС от 24.07.2009 г., ОС от 30.06.2011 г., ОС от 27.06.2016 г., ОС от 30.06.2017 г., ОС от 16.01.2018 г., ОС от 10.02.2020г., ОС от 10.03.2022г., ОС от 28.06.2023г., ОС от 30.06.2025г., и ОС от **\*\*06.2026г**

**ПРОЕКТ**

.....  
**Светослав Дечев**  
Изпълнителен Директор