

УСТАВ
на
“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

Чл. 1. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) “Ексклузив Пропърти” 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството е публично дружество и за него се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Фирма

Чл. 2. (1) Фирмата на Дружеството е “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

(2) Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Exclusive Property” REIT.

Седалище и адрес на управление

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

(2) (Из. реш. на ОС от 26.05.2009г. и решение на ОС от 09.12.2016г.) Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

Предмет на дейност

Чл. 4. (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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, в които дружеството ще инвестира. Изисквания и ограничения към

Активите, в които дружеството ще инвестира

Чл. 5. (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството може да придобива всякакви нови активи по ал. 2., в които да инвестира.

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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и реш. на ОС от 22.01.2019г.) Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

(5) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и реш. на ОС от 22.01.2019г.) В случай на действие по предходната алинея (4), Съветът на директорите на дружеството следва да подготви проект на



правила за управление на рисковете при участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС, които следва да бъдат приети от Общото събрание.

Срок

Чл. 9. Дружеството се учредява за неограничен срок.

Общи ограничения на дейността

Чл. 10. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

2. да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

3. да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;

4. да предоставя заеми и да получава заеми, от лица различни от банки или да обезпечава задължения на трети лица с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС; За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на Дружеството;

5. да получава заеми, освен:

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

б) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите по член 5 и чл. 6, в които инвестира;

в) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството може да инвестира свободните си средства само в:

1. 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. ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка - до 10 на сто от активите на Дружеството.

(3) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(4) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и реш. на ОС от 22.01.2019г.) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

(5) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и реш. на ОС от 22.01.2019г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

(6) (Нова – реш. на ОС от 22.01.2019г.) 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.

(7) (Нова – реш. на ОС от 22.01.2019г.) Освен в случаите, посочени в ал. 2-6, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

Глава втора

КАПИТАЛ

Размер на капитала. Брой и вид акции

Чл. 11. (1) (Изм., реш. на ОС от 23.07.2007 и решение на ОС от 30.06.2008 г.) Капиталът на Дружеството е 9 452 340 (девет милиона четиристотин петдесет и две хиляди триста и четиридесет) лева, разпределен на 9 452 340 (девет милиона четиристотин петдесет и две хиляди триста и четиридесет) 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 привилегирани 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, воден от Централен депозитар АД като акционери, 14 дни преди датата на Общото събрание, съобразно разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК. Централният регистър на ценни книжа предоставя на дружеството списък на акционерите към тази дата.

(3) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа при Централен депозитар АД, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Чл. 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно.

Привилегирани акции

Чл. 15. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент.

(2) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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 $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на Дружеството.



Чл. 16. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството изкупува обратно 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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 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 23.07.2007) 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. реш. на ОС от 23.07.2007) 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, 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 23.07.2007) Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по изречение първо, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа.



(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 8 000 000 лева, чрез издаване на нови 7 500 000 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 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009г.) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект.

(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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции.

2. (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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. На основание ЗДСИЦДС, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

(2) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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.

(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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм.реш. на ОС от 26.05.2009г.) Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено, заверено пълномощно, отговарящо на изискванията на ЗППЦК, или чрез пълномощно подписано и изпратено чрез електронна поща на електронен адрес, посочен от дружеството, като в този случай, електронните документи и съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образец) на пълномощното, който също да е подписан от упълномощителя с електронен подпис (УЕП), при спазване на изискванията на Закона за електронния документ и електронния подпис. Пълномощното трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко данните по чл. 116, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК.

(2) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и гласува в общото събрание от тяхно име.

(3) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Дружеството публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

(4) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Публичното дружество публикува на интернет страницата си най-малко 30 дни преди датата на откриване на общото събрание на акционерите до приключване на общото събрание и образците за гласуване чрез пълномощник. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството ще посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера, дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.



(5) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Членовете на Съвета на директорите могат да представляват акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

(6) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери или представляват 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. (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и реш. на ОС от 22.01.2019г.) 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Измененията и допълненията в устава на Дружеството, Правилата за управление на риска на дружествата със специална инвестиционна цел, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството, членовете на Съвета на директорите, прокуристите 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.

(3) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) В случай че Съветът на директорите на Дружеството е приел Правила за провеждане на Общо събрание чрез използване на електронни средства, то Общото събрание може да бъде проведено съобразно тези Правила. Правилата трябва да са публикувани на Интернет страницата на Дружеството и да са обявени на обществеността поне 60 дни преди провеждане на общото събрание.

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 26.05.2009 г.) Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ в търговския регистър до приключването на общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на комисията и обществеността. Поканата се оповестява едновременно на КФН и обществеността най-малко 30 дни преди провеждането на събранието.

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

(4) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал.4 от ТЗ. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува, заедно с писмените материали, при условията и по реда на чл.100 т, ал.1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ датата на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

Всички акционери имат право да поставят въпроси по време на общото събрание.



(5) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, воден от Централен депозитар АД като акционери, 14 дни преди датата на Общото събрание, съобразно разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК. Централният регистър на ценни книжа предоставя на дружеството списък на акционерите към тази дата.

Право на сведения

Чл. 34.(1) (Изм. с решение на ОС от 30.06.2008 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично писмено, отговарящо на изискванията на ЗППЦК, или е пълномощно подписано и изпратено чрез електронна поща на електронен адрес, посочен от дружеството, като в този случай, електронните документи и съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образец) на пълномощното, който също да е подписан от упълномощителя с електронен подпис (УЕП), при спазване на изискванията на Закона за електронния документ и електронния подпис. Пълномощното трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и има нормативно определеното минимално съдържание, както и да посочва най-малко данните по чл. 116, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК.



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

(4) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както и акционерът, когото той представлява.

(5) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(6) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които той представлява.

Кворум

Чл. 36. (1) За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции с право на глас на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от "Централен депозитар" АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) При липса на кворум в случаите по чл.227, ал.1 и 2 от ТЗ може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

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 с реш. на ОС от 22.01.2019г) Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1, 2, 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 9/10 (девет десети) от представените на събранието акции с право на глас.

(3) (Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) В случай че Съветът на директорите на Дружеството е приел Правила за гласуване на Общо събрание на Дружеството чрез кореспонденция или електронни средства преди датата на събранието, то акционер може да гласува преди провеждане



на събранието по начина, предвиден в тези правила. Правилата трябва да са публикувани на Интернет страницата на Дружеството и да са обявени на обществеността поне 60 дни преди провеждане на общото събрание.

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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009) 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 гласове подадени „за” и „против” и ако е необходимо - броя въздържали се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред, брой гласове, упражнени, чрез представители.

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

(4) Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание. Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на акционерите.

(5) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Публичното дружество изпраща на КФН протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждане му и го публикува на своята интернет страница за период не по-кратък от пет години.

(6) 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 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.и Изм с реш. на ОС от 22.01.2019г.) Членовете на Съвета на директорите на дружеството, както и лицата, които управляват или представляват дружеството, трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на 5 решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо.
6. 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. (4) Изискванията по ал. 3 следва да са налице и за физическите лица - представители на юридическите лица - членове на Съвета на директорите.

(4а) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и изм. с реш. на ОС – 22.01.2019г.) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 следва да се приложат изискванията на чл. 10, ал. 5, 6 и 7 от ЗДСИЦДС.

(5) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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 или е свързано с Дружеството лице;

3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;

4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 5;

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

(6) Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

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,

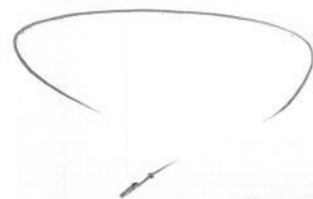
(5) (Изм. с решение на ОС от 30.06.2008 г.) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;



2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с третото/ите лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, и с банката - депозитар;

3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;

4. оказване на съдействие на третото/ите 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. (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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;

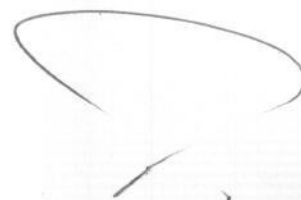
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Замяна на третото/ите лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

Чл. 43. (1) (Из. реш. на ОС от 29.06.2023г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящите промени в Търговския регистър към Агенция по вписванията, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 110 000 000 /сто и 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. (Из. реш. на ОС от 29.06.2023г.) (Изм с реш. на ОС от 22.01.2019г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящите промени в Търговския регистър към Агенция по вписванията, 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 40 000 000 /четиридесет милиона/ лева. 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 (две трети) 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. 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 (две трети) 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 се вземат с единодушие.

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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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 чл. 27, ал. 4 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 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. 8 ЗППЦК.

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

(3) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Общото събрание може да освободи от отговорност член на управителен и контролен орган 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 и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл. 50. (1) Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,2 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

(2) Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по ал. 1 се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от



устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Глава осма

ТРЕТО/И ЛИЦЕ/А ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

Предмет на дейност на третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Чл. 51. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС/ осъществяването на тези дейности.

(2) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дружеството може да възлага на третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС извършването и на други дейности, в съответствие с изискванията на закона.

Изисквания към третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Чл. 52. (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Третото/те 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 третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Чл. 53. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Третото/те 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 дава мотивирани предложения свързани с предпроектни проучвания, инвестиционно проектиране и строителство на недвижими имоти.

5. да предоставя мотивирани предложения и след избор от страна на дружеството да осъществява дейности във връзка със строителството на недвижими имоти, включително, но не само:

- ▶ сключване, прекратяване и промени на договори за проектиране;
- ▶ сключване, прекратяване и промени на договори за строителен надзор;
- ▶ провеждане на преговори и сключване на предварителни договори за присъединяване към техническата инфраструктура;
- ▶ сключване на договори за строителство.

При осъществяване на тези дейности третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС може да представлява дружеството и да извършва действия от негово име и за негова сметка, както и от свое име и за сметка на дружеството (след предварително одобрение).

6. да намира и предлага на дружеството, в съответствие с неговите указания, потенциални продавачи или купувачи на имоти, архитекти и проектанти, строители и лица, осъществяващи строителен надзор, наематели, арендатори, лизингополучатели и води преговори с тях

7. да водят и съхраняват счетоводната и друга необходима отчетност, кореспонденция и информация във връзка с възложените дейности;

8. да представят регулярно и при поискване от дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

(3) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

Правила за определяне на възнагражденията на третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Чл. 54. (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Размерът на възнаграждението на третото/те 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. 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. (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Замяна на третото/те лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и/или сключване на договор с ново трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, вкл. изменения и допълнения във вече сключените договори, 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 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.

Изисквания към банката-депозитар

Чл. 57. (Изм с реш. на ОС от 22.01.2019г) За Банката-депозитар се прилагат 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 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.

(5) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и реш. на ОС от 22.01.2019г.) 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.

(6) (Нова с реш. на ОС от 22.01.2019г.) 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, обеспечения 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.

(7) (Нова с реш. на ОС от 22.01.2019г.) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(8) (Нова с реш. на ОС от 22.01.2019г.) Информацията по ал. 7 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

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. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Годишните разходи за управление на дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, вкл. разходи за възнаграждения на членове на Съвета на директорите на дружеството, както и разходите за възнаграждение на трети лица, регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар.

(2) Максималният размер на годишните разходи за управление на дружеството не може да надхвърля 20 на сто от стойността на активите по баланса, включени в годишния финансов отчет на дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

(3) Максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС, не могат да надхвърлят 10 на сто от стойността на активите по баланса, включени в годишния финансов отчет на дружеството за годината, предхождаща 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 30.06.2008 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Дружеството е длъжно да разкрива публично 6-месечните си финансови отчети за дейността и да разкрива публично уведомление за финансовото си състояние в срок до 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие, като представя на КФН, на обществеността и на регулирания пазар, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, съобразно изискванията на чл. 100о и чл. 100о1 от ЗППЦК. Дружеството предоставя на КФН, на обществеността и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

(2) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и Изм. реш. на ОС от 26.05.2009 г.) Дружеството публикува отчетите на своята интернет страница или посочва местонахождението, начина и времето за запознаване с тях.

Глава дванадесета

РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 64. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година, съответно от края на шестмесечието.

(3) (Нова с реш. на ОС от 22.01.2019г) 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) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и с реш. на ОС от 22.01.2019г) Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа при Централен депозитар АД, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Чл. 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно..

Глава тринадесета

ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 65. (1) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г.) 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. с реш. на ОС от 22.01.2019г.) Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

(3) (Из. реш. на ОС от 19.01.2022г. и с реш. на ОС от 22.01.2019г.) 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.

Чл. 66. 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 четирнадесета

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. 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 Учредителното събрание на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, проведено на 01.08.2006г. в гр. София и изменен от Общото събрание от 23.07.2007г., от ОС от 30.06.2008г., от ОС от 26.05.2009г., от ОС от 09.12.2016г., от ОС от 22.01.2019г., от ОС от 19.01.2022г., от ОС от 29.06.2023г.

Татяна Гунева - Изпълнителен директор

на Ексклузив Пропърти АДСИЦ.....



Емил Борисов - Председател на СД

на Ексклузив Пропърти АДСИЦ.....