

УСТАВ
на
“Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

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

(2) Дружеството е публично по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (“ЗДСИЦ”), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (“ЗППЦК”), Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране („ЗДКИСДПКИ“) и приложимите подзаконови нормативни актове към тях, както и Търговския закон (“ТЗ”), освен в случаите, когато разпоредбите на ЗДСИЦ изрично изключват приложението на общите закони.

Фирма

Чл. 2. (1) Фирмата на Дружеството е “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ.

(2) Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Elana Agricultural Land Fund” REIT.

Седалище и адрес на управление

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

(2) Адресът на управление на Дружеството е: ул. “Кузман Шапкарев” № 4.

Предмет на дейност

Чл. 4. (1) Предметът на дейност на Дружеството е извършване на следните сделки:

1. набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;
2. покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, или аренда и продажбата им.

(2) Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

(3) Дейността си Дружеството осъществява при спазване на общите и специални нормативни разпоредби.

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

Чл. 5. Дружеството секюритизира недвижими имоти.

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

(2) Дружеството може да придобива вещни права върху земеделски имоти, находящи се на територията на Република България, включително стопански постройки, земеделски и други земи, гори и др., при спазване на изискванията на закона и този устав.

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

(4) Дружеството не може да закупува земеделски имоти с цел промяна на предназначението на стойност по-голяма от 10 % от балансовата стойност на активите към 31 декември на съответната година, но не повече от левовата равностойност на 5 000 000 (пет милиона) евро.

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 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 земеделски имоти, осигуряващи доход под формата на арендни и други текущи плащания.

(3) Диверсификация на портфейла от земеделски имоти се постига посредством инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя, гори и др.), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

(4) Дружеството може да участва в учредяване и/или да придобива дялове или акции в специализирани дружества по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ, с оглед реализация на инвестиционните си цели.

Срок

Чл. 9. Дружеството се образува неограничено от срок или от друго, предварително определено прекратително условие.

Общи ограничения на дейността

Чл. 10. (1) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество, освен в случаите на чл.16, ал.4 от ЗДСИЦ;
2. да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл.16, ал.4 от ЗДСИЦ;
3. да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
4. да дава заеми или да обезпечавя задължения на трети лица;

5. да получава заеми, освен:

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

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

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

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

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

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

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

(4) Освен в случаите, посочени в ал. 2 и 3, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества, с изключение на хипотезите посочени в ал.5 и ал.6 по-долу.

(5) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в участие, в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество по смисъла на чл.22а от ЗДСИЦ), 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 упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

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

Глава втора

КАПИТАЛ

Размер на капитала. Брой и вид акции

Чл. 11. (1) 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.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Вноски

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

(2) Вноските в капитала са само парични.

Видове акции

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

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

Обикновени акции

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

(2) Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание.

(3) Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Привилегировани акции

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

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

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

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

(2) Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените 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. 24, 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. 30-35 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. 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. 40 от устава.

(2) Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект – съгласно действащото законодателство.

Предимства на акционерите

Чл. 23. (1) При увеличаване на капитала, 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) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 40 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

(4) При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. 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 НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 24. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и този устав или чрез намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.

(2) Капиталът не може да се намалява:

1. чрез принудително обезсилване на акции;
2. чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в хипотезата на чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Глава пета ОБЛИГАЦИИ

Чл. 25. (1) Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

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

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

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 41 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 съгласно действащото законодателство. 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 шеста

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на Дружеството

Чл. 26. 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. 27. (1) Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

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

(3) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките в дневния ред.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 28. (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 и назначава, освобождава и определя възнаграждението на членовете на одитния комитет 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. взема решение за едностранно прекратяване на Договора/ите с обслужващото/ите дружество/а.
10. взема решение по чл.16а от ЗДСИЦ за отказ от издадения на Дружеството лиценз от Комисия за финансов надзор.

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

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

Провеждане на Общото събрание

Чл. 29. (1) Общото събрание се провежда най-малко един път годишно, в седалището на Дружеството, като избира за работата си председател, секретар и преброител/и на гласовете.

(2) Редовното годишно Общо събрание на акционерите се провежда не по-късно от 6 /шест/ месеца след края на отчетната година.

(3) Извънредно Общо събрание на акционерите задължително се провежда когато:

1. бъдат реализирани загуби, надвишаващи 25% от размера на капитала;

2. започне производство за обявяване в несъстоятелност, както и във всеки случай на опасност за икономическата стабилност на Дружеството, ако според обстоятелствата трябва да бъдат взети решения от компетентността на Общото събрание на акционерите.

Свикване на Общото събрание

Чл. 30. (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) Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл.100т, ал. 1 и ал. 3 от ЗППЦК. Времето от обявяване на поканата до откриването на общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

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

(4) 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.

Право на сведения

Чл. 31.(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на публикуването 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.32.(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 представят писмено пълномощно, което е изрично и за конкретно общо събрание, има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК. Член на Съвета на директорите на Дружеството не може да представлява акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

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

Кворум

Чл. 33. (1) За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички издадени акции на Дружеството.

(2) 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.

Гласуване и мнозинства

Чл. 34. (1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 32 от този устав.

(2) Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство 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. 28, ал. 1, т.т. 1-4 и т.9 се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас, а за решение по чл. 28, ал.1, т.10 – се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от всички записани акции.

Протоколи

Чл. 35. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и чл. 117, ал. 1 от ЗППЦК.

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

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

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

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

Раздел II. Съвет на директорите.

Мандат

Чл. 36. (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. 37. (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) Членовете на Съвета на директорите, както и лицата представляващи юридически лица по ал. 1 по-горе трябва да имат висше образование, подходяща квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

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

(4) 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.

Управление и представителство

Чл. 38. (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 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) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

Правомощия на Съвета на директорите

Чл. 39. (1) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

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

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката-депозитар. Единствено при едностранно прекратяване на договор с обслужващо/и дружество/а решението се взема от Общото събрание на акционерите на основание чл. 28, ал. 1, т. 9 от настоящия устав;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им, ако това е приложимо за съответния имот съгласно изискванията на ЗДСИЦ;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на притежаваните имоти;
7. свикване на редовно годишно Общо събрание, както и извънредно Общо събрание на акционерите при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
8. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
9. откриване на клонове и представителства;
10. вземане на решение за използване на средствата от фонд „Резервен“ за покриване на загуби от предходни години;
11. вземане на решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството при спазване на законовите и уставните ограничения;
12. вземане на решения за учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, както и решения за инвестиране на до 10 на сто от активите в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, освен ако подобно решение не попада в хипотезите на чл. 114 от ЗППЦК и не е необходимо изрично овластяване от Общо събрание на акционерите;
13. приемане на правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които Дружеството ще бъде

уведомявано за извършени упълномощавания при всяко конкретно Общо събрание на акционерите;

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

Чл. 40. (1) В срок до 5 (пет) години, считано от регистрирането на този устав в търговския регистър, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 19 декември 2019 г., Съветът на директорите може да приема решения за увеличение на капитала на дружеството до номинален размер от 150 000 000 (сто и петдесет милиона) лева чрез издаване на нови 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 ДРЗППЦК, 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.

(3) След приключването на увеличението Съветът на директорите се оправомощава да внесе за обявяване в търговския регистър съответно коригирания устав с новия капитал и брой акции на Дружеството.

Чл. 41. В срок до 5 (пет) години, считано от регистрирането на този устав в търговския регистър, съгласно решение на Общото събрание на акционерите 19 декември 2019 г., Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 (петдесет милиона) лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът 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. 42. (1) Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 43, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

(3) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

Дължима грижа. Недопускане на конфликт на интереси

Чл. 43. (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. 44. (1) Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

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

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

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

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

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

Протоколи

Чл. 45. (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. 46. (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. 116в, ал. 2-6 ЗППЦК.

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

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите 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 Съвета на директорите 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.

(4) Алинеи 1 – 3 се прилагат и за прокуристите, като правомощията на общото събрание се изпълняват от Съвета на директорите. Съветът на директорите се отчита пред общото събрание за размера на получените възнаграждения, определените гаранции и степента на изпълнение на възложените задължения на съответното лице.

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл. 47. (1) Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 5 (пет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

(2) Точният размер на месечното възнаграждение по ал. 1 се определя от Общото събрание на акционерите при спазване на разпоредбите на ал. 1 по-горе и чл. 57 от Устава.

(3) Възнаграждението по ал. 1 се изплаща ежемесечно по банкова сметка до пето число на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

(4) Дружеството не изплаща допълнителни възнаграждения (тантиеми) на членовете на Съвета на директорите.

Глава седма ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Предмет на дейност на обслужващото дружество

Чл. 48. (1) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. Съветът на директорите възлага с писмен договор на едно или няколко търговски дружества (обслужващи дружества) осъществяването на тези дейности.

(2) Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности на обслужващи дружества.

Изисквания към обслужващите дружества и договорите с тях

Чл. 49. (1) Обслужващите дружества следва да отговарят на следните условия:

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

(2) Договорът с обслужващото дружество съдържа най-малко:

1. пълни данни за страните по договора;
2. точно описание на дейностите – предмет на договора;
3. срок на договора;
4. точен размер на възнаграждението или схема за определянето му, начин и срок на плащане;
5. права и задължения на Дружеството в качеството му на възложител;
6. права и задължения на обслужващото дружество в качеството му на изпълнител;
7. отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
8. режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанията за прекратяване, последици от прекратяването;
9. начин и срокове за отчетност на изпълнението и правила за приемане на отчетите;
10. разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
11. начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните.

Права и задължения на обслужващите дружества

Чл. 50. (1) Обслужващите дружества са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да извършват строежи и подобрения и други възложени им действия с договора, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

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

1. проучване на статута на набелязаните за покупка недвижими имоти и вещни права, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчиняват, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти и вещни права;

2. извършване на процедури по промяна предназначението на недвижимите имоти, собственост на Дружеството;

3. извършване на подготвителни работи за сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижимите имоти, собственост на Дружеството;

4. сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

5. управление на недвижими имоти – собственост на Дружеството;

6. създаване на финансово-икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти и вещни права;

7. съдействие на инвестиционния посредник избран от Дружеството при изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;

8. изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;

9. водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;

10. всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

(3) Обслужващото дружество е длъжно да се отчита на Съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.

(4) Обслужващото дружество може да представлява Дружеството и да извършва действия от негово име и за негова сметка в рамките на изрично писмено упълномощаване. При изпълнение на възложените дейности и след предварително съгласуване с Дружеството и получаване на одобрението на последното, Обслужващото дружество има право да използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други дружества за изпълнение на

отделни действия, но не може да предоставя на трето лице цялостната дейност, която му е възложена.

(5) Обслужващите дружества имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор, като обслужващо дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Чл. 51. Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 57 от устава, но при всички случаи общия размер на възнагражденията на всички обслужващи дружества в рамките на една календарна година не може да надвишава 6% (шест на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в ГФО на Дружеството за съответната година.

Замяна на обслужващо дружество

Чл. 52. Замяна на обслужващо дружество се извършва с решение на Съвета на директорите на Дружеството, след предварително одобрение от КФН.

Глава осма

БАНКА-ДЕПОЗИТАР

Функции на банката-депозитар

Чл. 53. (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.

Договор и изисквания към банката-депозитар

Чл. 54. (1) Договорът с банката-депозитар се сключва в писмена форма и трябва да има следното минимално съдържание:

1. пълни данни за страните по договора;
2. точно описание на дейностите – предмет на договора;
3. права и задължения на страните;
4. срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване;
5. разходите по видове и начина им на разпределение между страните;

6. отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;

7. режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанията за прекратяване, последици от прекратяването;

8. разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;

9. начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;

10. други изискуеми по ЗДСИЦ и ЗППЦК разпоредби.

(2) За банката-депозитар се прилагат изискванията съгласно глава пета на ЗДКИСДПКИ.

Права и задължения на банката – депозитар

Чл. 55. (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) Възнаграждението на банката-депозитар се определя в договора с нея в рамките на общото ограничение по чл. 57 от този устав и не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

Замяна на банката – депозитар

Чл. 56. (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 10 (десет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

Глава девета

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 57. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 7% (седем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Глава десета

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Документи по годишното приключване

Чл. 58. (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) 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 длъжностното лице по регистрация към Агенцията по вписванията.

Отчет за дейността

Чл. 59. (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, изискуема от действащите нормативни актове.

Задължение за разкриване на информация и представяне на отчети

Чл. 60. (1) Дружеството представя на КФН, на регулирания пазар и на обществеността, необходимите финансови и други отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

(2) Дружеството публикува съобщение за представянето на отчетите и другата необходима за разкриване информация, както и местонахождението, начина и времето за запознаване с тях като използва информационна агенция или друга медия, съгласно изискванията на ЗППЦК.

Глава единадесета

РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 61. (1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на

изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

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

(3) Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;

2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;

3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:

а) продажната цена на недвижимия имот и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;

5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:

а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

(4) Разходите по изплащането на дивидент за сметка на Дружеството.

(5) Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

(6) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми КФН, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

(7) След получаване на уведомлението по ал. 6 по-горе регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

Глава дванадесета

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 62. (1) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

(2) Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел.

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

Чл. 63. (1) Дружеството се прекратява:

1. по решение на общото събрание;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. в другите предвидени в закона случаи.

(2) За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор.

(3) Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

(4) Дружеството е длъжно в 7-дневен срок от решението на общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността, или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав или по закон, да поиска от Комисията за финансов надзор отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

(5) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава XVII от ТЗ, като се отчитат всички приложими разпоредби на ЗППЦК и ЗДСИЦ.

Глава тринадесета ФОНДОВЕ

Чл.64. (1) Дружеството образува фонд "Резервен".

(2) Във фонд "Резервен" се отнася разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите.

(3) Средства от фонд "Резервен" могат да бъдат използвани за покриване на загуби от дейността на Дружеството след взимане на съответното решение от СД по реда на чл. 39, ал. 2, т. 10 от настоящия Устав.

Глава четиринадесета ОДИТЕН КОМИТЕТ

Чл.65. (1) В Дружеството се създава одитен комитет.

(2) Общото събрание одобрява Статут на одитния комитет, избира членовете му, определя техния брой, мандат и длъжимото им възнаграждение.

(3) При избора на одитния комитет се спазват ограниченията предвидени в Закона за независимия финансов одит и актовете по прилагането му.

(4) Одитният комитет се отчита за дейността си пред общото събрание на акционерите, веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Глава петнадесета ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ, В СЛУЧАЙ НА УЧАСТИЕ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ В

ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА ПО СМИСЪЛА НА ЗДСИЦ

Чл. 66. (1) Дружеството може да участва в учредяването и/или придобиването на дялове или акции на специализирано търговско дружество по смисъла на чл.22а от ЗДСИЦ, само ако въпросното дружество е с предмет на дейност 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 със специална инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(2) Специализираното дружество по ал. 1 може да бъде със седалище в Република България или в друга държава членка на ЕС.

(3) Специализираното дружество по ал. 1 може да придобива недвижими имоти на територията на Република България или на територията на друга държава членка.

(4) Специализираното дружество по ал. 1 може да взема банкови кредити само за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти в размер до 70 на сто от активите си.

(5) Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по ал. 1 се извършва при условията и по реда на чл. 114 и 114а от ЗППЦК, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага.

Чл.67. Съветът на директорите на Дружеството е органът, който следи и гарантира за спазване на правилата за управление на рисковете, в случай че дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

Чл. 68. (1) Правила за управление на рисковете, в случай че Дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а се базират на 3 основни фактора:

1. Анализ на инвестицията;
2. Идентификация на основните рискове;
3. Създаване на системи за контрол след реализация на инвестицията и ефективно прилагане на контролните механизми.

(2) Съветът на Директорите на Дружеството е органът, който е пряко отговорен, както за вземане на решението за инвестиции в специализирано дружество по смисъла на чл.22а от ЗДСИЦ, така и за идентифициране на основните рискове пред дейността на такова дружество, респ. и за изграждането на ефективни контролни механизми, които да гарантират защитата на правата и интересите на Дружеството и неговите акционери.

Чл.69. (1) Анализът на инвестицията по чл.68, ал. 1, т.1 включва:

1. Допустимост, съгласно разпоредбите на действащото законодателство;
2. Влияние на инвестицията върху бизнеса на Дружеството, респ. върху резултатите, които то постига към настоящия момент;

3. Позитиви и негативи, които инвестицията в конкретното специализирано дружество би донесла за бизнеса на Дружеството за в бъдеще;

4. Осигуряване на максимално широка подкрепа на база на информираност на акционерите на Дружеството за предстоящата инвестиция.

(2) При всички случаи решението за инвестицията в специализирано дружество по чл.22а от ЗДСИЦ следва да бъде мотивирано и обективизирано в нарочно решение на Съвета на Директорите, а при инвестиции попадащи в хипотезите на чл. 114 от ЗППЗК – следва да има изрично овластително решение и от страна на Общото събрание на акционерите.

Чл.70. Основните рискове, за които СД следва да съблюдава при инвестиция в специализирано дружество по чл.22а от ЗДСИЦ са, както следва:

1. Общи рискове – такива специфични за средата, в която функционира специализираното дружество. Поради своето естество те обичайно не могат да бъдат контролирани от Съвета на директорите, но това не означава, че Съветът на директорите следва да ги пренебрегва и да не ги отчита при вземане на инвестиционното решение за участие в учредяването или придобиването на акции или дялове в специализирано дружество, а също и при вземане на решение за прекратяване на инвестицията в подобно дружество.

2. Специфични рискове – относими към конкретната сфера, в която оперира специализираното дружество и която поради естеството на разрешените инвестиции от Дружеството, до голяма степен съпада и със сферата на действия на самото Дружество. СД следва да идентифицира и контролира 2 групи специфични рискове:

2.1. Фирмени рискове – относими към конкретното специализирано дружество, а именно:

а) ключов управленски персонал на специализираното дружество, респ. влиянието му върху резултатите на това дружество и риска при евентуалното му напускане;

б) ефективност на съществуващите системи на контрол и влиянието им върху резултатите от дейността на специализираното дружество;

в) риск от сключване на сделки със свързани лица при условия различни от пазарните;

г) валутен риск;

д) лихвен риск;

е) ликвиден риск, включително и с оглед на евентуалната невъзможност специализираното дружество да изпълнява задълженията си за дивиденди или други дължими плащания към Дружеството;

ж) риск от потенциалните загуби от дейността на специализираното дружество и ефекта от това върху дейността на Дружеството.

2.2. Отраслови рискове – относими към сектора на недвижимите имоти, а именно:

а) възможностите за негативно изменение на цените на имотите, в които инвестира специализираното дружество;

б) незадоволителна възвръщаемост на инвестициите в имоти – при невъзможност за навременното им отдаване под наем/аренда или отдаването им на нива под пазарните;

в) зависимост на резултатите на специализираното дружество от успешното развитие на бизнеса на местните арендатори/наематели;

г) невъзможност за навременно закупуване или продажба на недвижими имоти, в следствие на спадащата ликвидност на пазара;

д) влияние върху резултатите на специализираното дружество при увеличаване на експлоатационните разходи, допълнителните разходи за оценки, данъци или застраховки.

Чл.71. (1) Създаването на системи за контрол след реализация на инвестицията и ефективно прилагане на контролните механизми се базира на:

1. Нормативна защита – доколкото съгласно действащото законодателство Дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК. По този начин Дружеството чрез СД може ефективно да въздейства върху дейността на специализираното дружество.

2. Вътрешно-дружествена защита – осъществявана от самото Дружество чрез СД, която се реализира на три фази:

2.1. Оценка на средата – СД анализира общото състояние на бизнес средата, в която оперира специализираното дружество, доколкото тя съвпада със средата, в която развива своята дейност и Дружеството;

2.2. Текущ мониторинг – периодичен анализ на дейността на специализираното дружество и идентификация на конкретните рискове, с които то се е сблъскало или пред които предстои да се изправи, реализиран към края на всяко тримесечие и ad hoc – при необходимост;

2.3. Мерки за въздействие – създаване от СД на ефективни механизми за въздействие върху дейността на специализираното дружество на база на извършената оценка на бизнес средата и нейното конкретно отражение върху дейността му.

(2) Всички идентифицирани рискове пред дейността на специализираното дружество биват обективирани в писмен протокол от заседание на СД, с какъвто се овластява/т и представляващия/те Дружеството да предприеме/ат съответно необходимите мерки за въздействие върху дейността на дружеството по чл.22а от ЗДСИЦ.

Глава шестнадесета ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

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

§ 3. Този устав е приет на извънредно общо събрание на акционерите проведено на 19.12.2019 г. и изцяло заменя устава приет на учредителното събрание проведено на 23.03.2006 г. и изменен и допълнен с решения на Общото събрание на акционерите, проведени на 28.08.2008 г., 10.04.2009 г. и 26.09.2011 г.