

**Предложения на Съвета на директорите за изменения и допълнения в Устава на
„ЕЛАНА фонд за земеделска земя“ АДСИЦ**

1. Чл. 1 да се измени и допълни, както следва:

(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 и за дружествата за секюритизация осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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 и за дружествата за секюритизация („ЗДСИЦДС“), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и Търговския закон („ТЗ“), освен в случаите, когато разпоредбите на ЗДСИЦДС изрично изключват приложението на общите закони или на разпоредби от тях.“

2. Чл. 4, ал. 2 да придобие следната редакция:

„Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.“

3. Чл. 5 да се измени и допълни по следния начин:

„Дружеството инвестира в недвижими имоти.“

4. Чл. 6, ал. 3 да се измени, както следва:

„Дружеството може да придобива всякакви нови активи по ал. 2.“

5. Чл. 8, ал. 4 да се измени по следния начин:

„Дружеството може да участва в учредяване и/или да придобива дялове или акции в специализирани дружества по смисъла на чл. 28 от ЗДСИЦДС с оглед реализация на инвестиционните си цели.“

6.1. Чл. 10, ал. 1, т. 1 и 2 да се изменят, както следва:

„1. да се преобразува в друг вид търговско дружество, освен в случаите на чл. 17, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл. 17, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

6.2. Чл. 6, ал. 1, т. 5, б. „б“ и „в“ да приемат следната редакция:

„б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на имотите, в които инвестира по чл. 5 и чл. 6;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа по б. „а“, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.“

6.3. Чл. 10, ал. 2, т. 1 и 2 да се изменят по следния начин:

„1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и/или в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;

2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации и допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството.“

6.4. Чл. 10, ал. 3 да се измени, както следва:

„Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трето/ти лице/а, обслужващо/и дейността му.“

6.5. Чл. 10, ал. 5 да придобие следното съдържание:

„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. 28 от ЗДСИЦДС), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.“

6.6. Чл. 10, ал. 6 да се измени и допълни по следния начин:

„Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.“

7. Чл. 13, ал. 1 да се измени, както следва:

„Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на централния регистър на ценни книжа.“

8.1. Чл. 14, ал. 2 да се измени по следния начин:

„Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.“

8.2. Чл. 14, ал. 3 да придобие следната редакция:

„Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от Устава по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня

на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.“

9.1. Чл. 15, ал. 1 да придобие следното съдържание:

„Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент.“

9.2. Чл. 15, ал. 2 да се измени, както следва:

„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.“

10. Чл. 16 да се отмени изцяло.

11. Чл. 19 да се измени по следния начин:

„Книгата на акционерите на Дружеството се води от централния регистър на ценни книжа.“

12. Чл. 23, ал. 3 да се промени, както следва:

„Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК.“

13.1. Чл. 24, ал. 1 да приеме следното съдържание:

„Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.“

13.2. Чл. 24, ал. 2, т. 2 да придобие следната редакция:

„чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в хипотезата на чл. 18 от ЗДСИЦДС.“

14. Чл. 25, ал. 1 да се допълни по следния начин:

„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 и регистъра за юридическите лица с нестопанска цел.“

15.1. Чл. 28, ал. 1, т. 9 да се измени, както следва:

„взема решение за едностранно прекратяване на договора/ите третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството;“

15.2. Чл. 28, ал. 1, т. 10 да придобие следната редакция:

„взема решение по чл. 18 от ЗДСИЦДС за отказ от издадения на Дружеството лиценз от Комисия за финансов надзор;“

15.3. В чл. 28, ал. 1 да се добави нова т. 11 със следното съдържание:

„одобрява промяната на възнагражденията на третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството.“

16.1. Чл. 30, ал. 2 да придобие следната редакция:

„Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър и регистъра с юридическите лица с нестопанска цел 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.“

16.2. Чл. 30, ал. 4 да се измени по следния начин:

„Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.“

17. Чл. 34, ал. 2 да се допълни, както следва:

„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. 1-4, т. 9 и т. 11 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.“

18.1. Чл. 37, ал. 3 да се допълни по следния начин:

„Членовете на Съвета на директорите, както и прокуристите на Дружеството трябва да имат висше образование и да не са:“

18.2. Чл. 37, ал. 3, т. 5 да придобие следната редакция:

„съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, когато е приложимо.“

18.3. В чл. 37 да се добавят нови ал. 5 и ал. 6 със следното съдържание:

(5) „Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и прокуристите на Дружеството трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит 3 години, съответстващи на осъществяваната от Дружеството дейност.“

(6) „Изискванията на ал. 3, 4 и 5 се прилагат и за физическите лица, които са представители на юридически лица – членове на Съвета на директорите на Дружеството.“

19. Чл. 38, ал. 5 да се измени, както следва:

„Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.“

20.1. Чл. 39, ал. 2, т. 2 да се допълни и измени по следния начин:

„сключване, прекратяване и разваляне на договора/ите с третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността му, и с банката-депозитар. Единствено при едностранно прекратяване на договор с третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството и при промяна на възнаграждението/ята му/им, решението се взема от Общото събрание на акционерите на основание чл. 28, ал. 1, т. 9 и т. 11 от настоящия Устав;“

20.2. Чл. 39, ал. 2, т. 4 да се измени със следното съдържание:

„оказване на съдействие на третото/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;“

20.3. Чл. 39, ал. 2, т. 5 да придобие следното изменение:

„застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им, ако това е приложимо за съответния имот съгласно изискванията на ЗДСИЦДС;“

20.4. Чл. 39, ал. 2, т. 6 да се измени, както следва:

„определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на притежаваните имоти;“

20.5. Чл. 39, ал. 2, т. 12 да се промени по следния начин:

„вземане на решения за учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, както и решения за инвестиране на до 10 на сто от активите в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в 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;“

20.6. Чл. 39, ал. 4 да се отмени.

21.1. Чл. 40, ал. 1 да се допълни, както следва:

„В срок до 5 години, считано от регистрирането на този Устав в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 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.“

21.2. Чл. 40, ал. 3 да се измени по следния начин:

„След приключването на увеличението Съветът на директорите се оправомощава да внесе за обявяване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел съответно коригирания Устав с новия капитал и брой акции на Дружеството.“

22. Чл. 41 да приеме следното съдържание:

„В срок до 5 години, считано от регистрирането на този Устав в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 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.“

23. Чл. 44 да се промени, както следва:

„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/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, и банката-депозитар.“

24. Чл. 46, ал. 1 да се допълни и да придобие следното съдържание:

„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 7-дневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2-8 от ЗППЦК.“

25.1. Чл. 48, ал. 1 да се измени, както следва:

„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 (трето/и лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството) осъществяването на тези дейности.“

25.2. Чл. 48, ал. 2 да придобие следното съдържание:

„Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности на трето/и лице/а, обслужващо/и дейността му.“

26.1. Чл. 49, ал. 1 да се промени по следния начин:

„Третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, следва да отговарят на следните условия:“

26.2. Чл. 49, ал. 2 да се измени, както следва:

„Договорът с третото лице, обслужващо дейността на Дружеството, съдържа най-малко:“

26.3. Чл. 49, ал. 2, т. 6 да придобие следното изменение:

„права и задължения на третото лице, обслужващо дейността на Дружеството, в качеството му на „изпълнител“;“

27.1. Чл. 50, ал. 1 да приеме следното съдържание:

„Третото/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, е/са длъжно/и да обслужва/т, поддържа/т и управлява/т недвижимите имоти, да извършва/т строежи и подобрения и други възложени му/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 и на конкретния договор.“

27.2. Чл. 50, ал. 2 да се измени по следния начин:

„Третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, има/т задълженията, определени в конкретния/те договор/и съобразно възложените му/им дейности, включително има/т задължения относно:“

27.3. Чл. 50, ал. 3 да придобие следното изменение:

„Третото/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, е/са длъжно/и да се отчита/т на Съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.“

27.4. Чл. 50, ал. 4 да се измени, както следва:

„Третото/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, може да представлява/т Дружеството и да извършва/т 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, то/те има/т право да използва/т и упълномощава/т строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други дружества за изпълнение на отделни действия, но не може да предоставя/т на трето лице цялостната дейност, която му/им е възложена.“

27.5. Чл. 50, ал. 5 да претърпи следните изменения:

„Третото/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, има/т право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор, като то/те не може/гат да прихваща/т срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.“

28. Чл. 51, ал. 1 да приеме следния текст:

„Размерът на възнаграждението на третото/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно чл. 28, ал. 1, т. 11 от настоящия Устав. Сключените до датата на настоящото изменение договори остават в сила. 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 трети лица, обслужващи дейността на Дружеството, в рамките

на една календарна година не може да надвишава шест на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишният финансов отчет на Дружеството за съответната година.“

29.1. Чл. 52, ал. 1 да приеме следното съдържание:

„Възлагането на дейностите на Дружеството по чл. 48 се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.“

29.2. В чл. 52 да се добави нова ал. 2 със следния текст:

„Изменения и допълнения в договора/ите с третото/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.“

29.3. В чл. 52 да бъде приета нова ал. 3, гласяща следното:

„Дружеството уведомява Комисията за финансов надзор при прекратяване на договор по чл. 49, ал. 2 в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.“

30. Чл. 54, ал. 1, т. 10 да претърпи следното изменение:

„други изискуеми по ЗДСИЦДС и ЗППЦК разпоредби.“

31. Чл. 57 да се измени, както следва:

„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 третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят седем на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.“

32. Глава петнадесета, включваща в себе си чл. 66, чл. 67, чл. 68, чл. 69, чл. 70 и чл. 71, да бъде изцяло отменена.

33. §1. от Заключителните разпоредби да се измени, както следва:

„За всички въпроси, които не са изрично уредени в този Устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и съответните подзаконовни нормативни актове.“

34. §3 от Заключителните разпоредби да се допълни и да придобие следния текст:

„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., като същият е изменен с решения на Съвета на директорите от 16.04.2020 г. и 13.11.2020 г. и решение на Общото събрание на акционерите от2021 г.“

