

УСТАВ

НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Глава I

СТАТУТ

Чл. 1. (1) „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е юридическо лице, учредено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел (наричано по-долу за краткост и „Дружеството”), което инвестира парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

(2) Дружеството осъществява своята дейност при спазване на изискванията на българското законодателство и съгласно настоящия Устав.

(3) Дружеството се учредява по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

(4) С този Устав се уреждат отношенията между акционерите, организационната структура, управлението, условията и реда за разпределение на печалбите и загубите на.

Чл. 2. (1) Дружеството отговаря със своето имущество за задълженията си към трети физически и юридически лица, съгласно действащото законодателство.

(2) Всеки акционер отговаря за задълженията на дружеството, до номиналната стойност на записаните от него акции.

(3) Дружеството не отговаря за задълженията на държавата или на своите акционери.

Фирмено наименование и печат

Чл. 3. (1) Фирмата на дружеството е „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

(2) Фирменото наименование се изписва и на латиница, по следния начин “FAIRPLAY PROPERTIES” REIT /Real Estate Investment Trust /.

Чл. 4. (1) Дружеството има кръгъл печат с надпис на фирмата и седалището на дружеството, който се полага върху подписите на овластените да представляват дружеството лица.

Седалище и адрес на управление

Чл. 5. (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) (1) Седалището на дружеството е в Република България, област София - град, град София,

(2) (Изм. – ОСА от 06.06.2006 г.) Адресът на управление на дружеството е гр. София, община „Столична”, район „Лозенец”, бул. „Черни връх” № 51 Б.

Задължение за посочване на данни

Чл. 6. (1) Дружеството посочва в търговската си кореспонденция: фирмата, седалището и адреса на управление, съда, където е регистрирано, номера на регистрация в съда; банковите сметки, данъчния номер, БУЛСТАТ и адрес за съобщения.

Предмет на дейност

Чл. 7. (1) Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти и с предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, 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 закона.

(3) Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

(4) Недвижимите имоти, придобивани от дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.

Срок

Чл. 8. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Инвестиционни цели

Чл. 9. (1) Основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

(3) Инвестиционните цели на дружеството са:

1. запазване и нарастване пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;

2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;

3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;

4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Изисквания и ограничения към секюритизираните активи

Чл. 10. Дружеството може да придобива всички видове недвижими имоти и всякакви вещни права върху недвижими имоти, в това число парцели, земеделска земя, други земи, гори, новоизградени и завършени жилища, стопански и други сгради и части от тях, в съответствие с изискванията на закона и устава на Дружеството.

Чл. 11. (1) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;

2. да променя предмета си на дейност;

3. да обезпечава чужди задължения, да бъде гарант на трети лица или да предоставя заеми;

(2) Дружеството не може да взема заеми, с изключение на случаите, когато:

1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;

3. взема банкови кредити в размер на 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.

Чл. 12. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Чл. 13. Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава;

2. банкови депозити;
3. ипотечни облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството;
4. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство.

Чл. 14. Освен случаите по чл. 12 и 13 Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества.

Глава II Раздел първи

КАПИТАЛ

Размер на капитал. Брой и видове акции

Чл. 15. (1) Капиталът на Дружеството е 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 броя обикновени, безналични, поименни акции, право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

Вноски

Чл. 16. (1) Придобиването на акции на Дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на дружеството не могат да правят частични вноски.

(2) Вноските в капитала могат да бъдат само парични.

Акции

Чл.17.(1) Дружеството издава само безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции. Чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага.

(2) Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличение на капитала Дружеството може да издава и привилегирвани акции съгласно чл. 22 от Устава.

(3) Аксиите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Права по обикновените акции

Чл. 18. (1) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

(2) Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към тази дата.

(3) Дружеството разпределя дивиденди по реда и условията, предвидени в закона и настоящия устав, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Неделимост

Чл. 19. (1) Аксиите на Дружеството 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 трябва да бъде упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно.

Книга на акционерите

Чл. 20. Книгата на акционерите на дружеството се води от Централния депозитар.

Прехвърляне на акции

Чл. 21. Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

Привилегировани акции

Чл. 22. (1) (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) Дружеството може да издава привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Дружеството може да издава привилегировани акции без право на глас при условията на чл. 182, ал. 1, изр. второ от ТЗ..

(2) Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас.

(3) (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) Правата, които дава емисия привилегировани акции на Дружеството, включително размера на гарантирания и допълнителен дивидент, както и условията и редът за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с решението за увеличаване на капитала чрез издаването на привилегировани акции, в съответствие със закона и настоящия Устав.

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

(5) За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на акциите по ал. 1 е необходимо съгласието на привилегированите акционери от същия клас, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко петдесет на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство три четвърти от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 38-41, 43 и 44 от настоящия Устав.

Чл. 23. (1) Гарантираният и допълнителният дивидент за всяка година се заплащат при наличие на печалба за съответната година. Гарантираният дивидент се заплаща с предимство преди дивидента по останалите акции.

(2) (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти. В този случай привилегированите акции се пресмятат при определяне на необходимите кворум и мнозинство.

Чл. 24. (Отм. – ОСА от 16.12.2005 г.)

Раздел втори

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Начин на увеличаване

Чл. 25. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

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

(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 чрез капитализиране на печалбата, както и с непарични вноски или под условие. Разпоредбите на чл. 193, 195 и 197 от Търговския закон не се прилагат.

Чл. 26. Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по решение на Общото събрание.

Чл. 27. (1) Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 5, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), в срок до пет години от вписването на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите

може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 200 000 000 (двеста 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, и правата по тях; срока и условията за прехвърляне на правата; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, който поема подписката; други необходими условия.

Чл. 28. Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) – с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции. Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 5, ал. 3 ЗДСИЦ Дружеството може да увеличи своя капитал и без проспект – по реда и при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 112а от ЗППЦК.

Предимства на акционерите

Чл. 29. (1) При увеличаване на капитала на Дружеството, с изключение при неговото задължително първоначално увеличаване чл. 5, ал. 3 ЗДСИЦ, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличаването. Това право не може да бъде отнето или ограничено по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

(2) (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) 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. 27 от Устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК.

(3) 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.

(4) (Нова – ОСА от 16.12.2005 г.) При издадени акции от различни класове решението се взема по реда на чл. 192, ал. 3 ТЗ, като предимственото право по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капиталът, а останалите акционери упражняват предимствено право след това.

Задължително първоначално увеличаване на капитала

Чл. 30. На основание чл. 5, ал. 3 ЗДСИЦ учредителното събрание на Дружеството взема решение за първоначално увеличаване на неговия капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 лев всяка.

Чл. 31. (1) Задължителното първоначално увеличение на акпитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект. Разпоредбите на чл. 79, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 112а ЗППЦК и чл. 29 от настоящия Устав не се прилагат.

(2) Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок не по-късно от 6 месеца от вписване на Дружеството в Търговския регистър.

Чл. 32. При първоначално увеличаване на капитала акционерите нямат предимства при придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 ЗППЦК и чл. 194 ТЗ не се прилагат.

Раздел трети

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 33. (Изм. и доп. – ОСА от 16.12.2005 г.) (1) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции или чрез обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 ЗППЦК.

(2) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван:

1. с намаляване на номиналната стойност на акциите;
2. чрез обезсилване на акции при спазване на ал. 1.

Раздел четвърти ОБЛИГАЦИИ

Чл. 34. (1) Дружеството може да издава облигации при условията и по реда на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание §2 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗДСИЦ Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на получаването на лиценз като дружество със специална инвестиционна цел.

(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 издавани само след заплащане на емисионната им стойност. След сключването на облигационния заем, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

(3) За прехвърлянето на облигациите се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

(4) (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 49 от Устава.

(5) (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) Въз основа на решението по ал. 4, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ при непубличното им предлагане, съответно проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК, в които се определят условията на облигационния заем, включително: 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.

(6) Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии;
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) (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) 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. 29, ал. 1 от устава.

(9) Дружеството може да издава облигации в евро или друга конвертируема валута, при спазване изискванията на действащото законодателство.

Глава III ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на дружеството

Чл. 35. Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Раздел първи

Общо събрание на акционерите

Чл. 36. (1) Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

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

(3) Членовете на Съвета на директорите, както и акционерите с привилегирани акции без право на глас вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери по ал 1.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 37. (1) Общото събрание:

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 гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона;
5. назначава и освобождава регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на дружеството;
6. (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, 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 членове на Съвета на директорите.

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

(3) Измененията и допълненията в устава на дружеството, преобразуването и прекратяването на дружеството, както и изборът на лица за ликвидатори на дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Провеждане на Общото събрание

Чл. 38. (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, секретар и преброители на всяко свое заседание.

Свикване на Общото събрание

Чл. 39. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) (Отм. – ОСА от 16.12.2005)

(3) (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в „Държавен вестник”, като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник и се изпраща заедно с материалите от общото събрание най-малко 45 дни преди провеждането му в КФН, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството.

(4) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя съгласно изискванията на действащото законодателство. Акционери, които повече от три месеца притежават най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да след обнародване на

поканата да поискат включване и на други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно процедурата и при условията, уредени в чл. 223а ТЗ.

Право на сведения

Чл. 40. (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обнародване на поканата за свикване на Общото 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 относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали въпросите са свързани с обявения дневен ред.

Списък на присъстващите

Чл. 41. (1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или техните представители и на броя на притежаваните или представявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) Присъствието на заседанието на представители на акционерите е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото са спазени изискванията на чл. 116 ЗППЦК.

Кворум

Чл. 42. (1) Решенията по чл. 37, ал. 1, т. 1-3 от Устава се вземат само ако на Общото събрание е представена поне половината от капитала.

(2) При липсата на кворум по ал. 1 може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 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 мнозинство

Чл. 43. (1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 116 от ЗППЦК, нормативните актове по прилагането му и останалите изисквания на закона.

(2) Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или настоящият Устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения.

(3) За приемането на решения по чл. 37, ал. 1, т. 1-4 от Устава се изисква мнозинство от три четвърти от представените на събранието акции с право на глас.

Протоколи

Чл. 44. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ.

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

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

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

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

Раздел втори

Съвет на директорите

Мандат

Чл. 45. (1) Съветът на директорите се избира от Общото събрание за срок от 4 (четири) години.

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

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

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

Състав на Съвета на директорите

Чл. 46. (1) Съветът на директорите се състои от 3 (три) 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 – физическо лице, което да го представлява при изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидално 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 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 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 обслужващото дружество.

(4) Изискванията на ал. 3 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на Съвета на директорите.

(5) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование и свидетелство за съдимост.

(6) Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите 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. 47. (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 своите членове (изпълнителен директор). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

(3) Съветът на директорите овластява изпълнителния директор да представлява Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

(4) Името на лицето, овластено да представлява Дружеството, се вписва в Търговския регистър и се обнародва.

(5) (Изм. – ОСА от 06.03.2006 г.) Временно отсъстващият изпълнителен директор може, с нотариално заверено пълномощно, да упълномощи друг член на Съвета на директорите да представлява дружеството

Правомощия на Съвета на директорите

Чл. 48. (1) Съветът на директорите на Дружеството:

1. подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
2. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
3. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
4. докладва за дейността на дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
5. прави предложение пред Общото събрание на дружеството за разпределяне на печалбата;
6. образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
7. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на дружеството;
8. взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
9. (Доп. – ОСА от 16.12.2005 г.) взема решения за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване от общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице;
10. взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
11. (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
12. контролира изпълнението на договорите по т. 11 и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;
13. застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;
14. определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
15. взема решения относно инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 13 от настоящия Устав;
16. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г ЗППЦК;
17. приема правила за работата си;
18. (Доп. – ОСА от 16.12.2005 г.) взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;
19. взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите разглежда отчетите на обслужващото дружество на редовни заседания, по реда на постъпването им.

Чл. 49. В срок до 5 (пет) години от получаването на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 200 000 000 (двеста милиона) лева. Условието на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

Кворум и мнозинство

Чл. 50. (1) (Доп. – ОСА от 16.12.2005 г.) 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. Присъстващите на заседанието заинтересувани членове на Съвета на директорите не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК. В такива случаи решение може да се вземе само от членове на Съвета на директорите, които имат право да гласуват съгласно изискванията на закона.

(2) Представяването по ал. 1 става с изрично писмено пълномощно, издадено конкретно за заседанието.

(3) Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство от членовете, имащи право да гласуват съгласно чл. 51, ал. 1, т. 3 от Устава, освен когато законът или Уставът изискват по-голямо мнозинство за вземането на определени решения.

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

Дължима грижа и лоялност. Недопускане на конфликт на интереси.

Чл. 51. (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, страние и отговорност и по начин, който обосновавно считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновавно считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на дружеството и на инвеститорите в 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 – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и да не оказват влияние върху останалите членове на Съвета на директорите 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 съответното обстоятелство от Дружеството.

(2) Разпоредбата на ал. 1 се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

Ред за работа на Съвета на директорите

Чл. 52. (1) Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира Председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от Председателя.

(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 уведомление до членовете на Съвета на директорите в тридневен 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 предложеният дневен ред.

(5) Уведомяването за свикване на заседание не е необходимо за членовете на Съвета на директорите, които на предходното заседание са уведомени за мястото, датата, часа и

предложения дневен ред на следващото заседание. Неприсъствалите членове се уведомяват съгласно ал. 3 и 4.

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

Протоколи

Чл. 53. (1) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

(2) Протоколите се водят и съхраняват от директора за връзки с инвеститорите.

Чл. 54. (1) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116 в, ал. 2 – ал. 6 ЗППЦК.

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

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишни и/или междинни финансови отчети за периода, за който членът на Съвета на директорите се освобождава от отговорност.

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл. 55. (1) Месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

(2) Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 10 /десет/ минимални работни заплати за страната.

(3) Освен месечно възнаграждение по ал. 1 Председателят на Съвета на директорите, и изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството..

(4) Общото събрание определят конкретния размер на възнагражденията по ал. 1 и 2 при спазване разпоредбата на чл. 60 от Устава.

Глава IV ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА И БАНКА-ДЕПОЗИТАР

Дейност на обслужващите дружества

Чл. 56. (1) Дружеството не може да осъществява пряко действие по експлоатация, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества (обслужващи дружества) осъществяването на тези дейности.

(2) Дружеството възлага на обслужващи дружества извършването и на други дейности, съгласно изискванията на закона

(3) Правата и задължения на обслужващи дружества се определят в конкретните договори съобразно възложените им дейности и в съответствие със закона и този устав.

(4) (Нова – ОСА от 16.12.2005 г.) Обслужващото дружество (или дружества, ако е повече от едно) отговарят за извършването на част или всички от следните дейности, свързани с недвижимите имоти – собственост на Дружеството или в които Дружеството възнамерява да инвестира:

- а) създаване на финансово – икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;
- б) изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- в) изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- г) проучване на статута на набеязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, 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;
- д) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;
- е) въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.
- ж) 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.
- з) управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.
- и) водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;
- к) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

(5) (Нова – ОСА от 16.12.2005 г.) Обслужващото дружество е длъжно да се отчита на Съвета на директорите на АДСИЦ за извършената работа най-малко веднъж на тримесечие.

(6) (Изм. – ОСА от 06.03.2006 г.) Обслужващото дружество може да бъде упълномощено да представлява Дружеството за извършване на отделни сделки или други правни действия. Решение за това се взема от Съвета на директорите на Дружеството по реда на чл. 50 от Устава, а пълномощното се подписва от лицето, представляващо Дружеството..

(7) (Изм. – ОСА от 06.03.2006 г.). При изпълнение на задълженията си по договора с Дружеството, обслужващото дружество може да възлага на трети лица извършването на определени действия., но не и цялостната си дейност по договора. Тези лица не могат да бъдат измежду посочените в чл. 8, ал. 2, т. 5 ЗДСИЦ.

(8) (Нова – ОСА от 16.12.2005 г.) Обслужващото дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

Изисквания към обслужващи дружества. Замяна на обслужващо дружество (загл. допълнено)

Чл. 57. (Изм. – ОСА от 16.12.2005 г.) (1) Обслужващи дружества следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества с добра репутация;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават организация, финансови и материално-технически ресурси, програмно осигуряване, както и достатъчен персонал с квалификация и опит, необходими за изпълнение на възложените съгласно чл. 56 дейности.

(2) Замяната на обслужващото дружество се извършва по реда на чл. 15 ЗДСИЦ след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Правилата за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Чл. 58. Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа, и пазарните условия в страната.

Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 55 от устава.

Банка- депозитар

Чл. 59. (1) Банката-депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството. Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подсметката на банката-депозитар.

(2) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството като следи за съответствието им със закона, устава и проспекта на дружеството.

(3) Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията по чл. 173 ЗППЦК.

(4) Отношенията между дружеството и банката-депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги, сключен с банка депозитар, избрана от Съвета на директорите на дружеството. Банката-депозитар изпълнява задълженията си по договора в най-добрия интерес на Дружеството.

Глава V

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 60. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 (петнадесет) на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

Глава VI

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Документи по годишното приключване

Чл. 61. (1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов (счетоводен) отчет и доклад за дейността и го представя на избрания/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 съда.

Отчет за дейността

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

(2) В доклада се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишният финансов отчет.

Периодично и текущо разкриване на информация

Чл.63. (1) Провереният от регистриран одитор и приет от общото събрание годишен финансов отчет на дружеството се представя в търговския регистър, като съобщение за това се обнародва в "Държавен вестник". Отчетът се публикува и предоставя на оправомощените органи и организации съгласно изисквания на закона.

(2) Дружеството представя в КФН и на регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по тяхното прилагане. Дружеството публикува съобщение за представянето на отчетите в КФН и за местонахождението, начина и времето за запознаване с тях в поне един централен всекидневник в 7-дневен срок от представянето им.

(3) Дружеството разкрива текущо информацията, която може да засегне пряко или непряко цената на ценните му книжа, търгуваин на регулирания пазар, при условията, реда и сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

Глава VII

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

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

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

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

(4) Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за финансовата година.

(5) 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.

(6) (Изм. – ОСА от 06.06.2006 г.) Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 9 /девет/ месеца от края на съответната финансова година.

Глава VIII (Нова – ОСА от 16.12.2005 г.)

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

ПРЕОБРАЗУВАНЕ

Чл.65 (1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

(2) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор само с друго дружество със специална инвестиционна цел, което секюритизира недвижими имоти.

(3) Преобразуването 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.

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл.66 (1) Дружеството се прекратява:

1. по решение на общото събрание само на основание, предвидено в този Устав и в проспекта за издаване на ценни книжа.
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.
4. в други, 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.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. За всички случаи, които не са уредени в настоящия Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен разпоредбите, които изрично са изключени от ЗДСИЦ) и приложимите подзаконови нормативни актове.

§2. В случай, че Комисията на финансов надзор не издаде лиценз на Дружеството за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, след влизането на решението в сила Общото събрание на Дружеството приема необходимите изменения в неговите устройствени актове и, освен ако Общото събрание не реши друго, Дружеството продължава да съществува и да упражнява дейност като обикновено акционерно дружество по ТЗ.

§3. 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.

§4. Настоящият Устав е приет на Учредителното събрание на «ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС» АДСИЦ, проведено на 15.07.2005г. в гр. София и е изменен и допълнен с решение на ОСА от 16.12.2005 г., решение на ОСА от 06.03.2006год. и решение на ОСА от 06.06.2006год.