



## УСТАВ

на

„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

(АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ)

ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ:  
**ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

### 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 с акционерите, организационната структура, управлението, условията и реда за разпределение на печалбите и загубите на Дружеството.

(5) „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е публично дружество и за него се прилагат разпоредбите на глава осма на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

**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.** (1) Седалището на Дружеството е в Република България, област София - град, град София.

(2) 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, номера на регистрация в Търговския регистър при Агенция по вписванията; банковите сметки, данъчния номер/ЕИК и адрес за съобщения.

## **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

**Чл. 7.** (1) Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

(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 или на територията на друга държава членка.

## **СРОК**

**Чл. 8.** Дружеството се учредява за неопределен срок.

## **АКТИВИ И ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ**

**Чл. 9.** (1) Дружеството инвестира в недвижими имоти.

(2) Дружеството може да придобива право на собственост и други вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България или на територията на всички държави членки, включително, но не само терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, земеделски земи, гори, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански и административни сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в последваща експлоатация на недвижимите имоти.

(3) 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.

(4) Инвестиционните цели на Дружеството са:

1. запазване и нарастване на 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.

### **ДОПУСТИМИ ИНВЕСТИЦИИ**

**Чл. 10.** (1) Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава – членка;

2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;

3. ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на дружеството;

4. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство.

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

(3) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

(4) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(5) Общият размер на инвестициите по ал. 1 – 4 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му.

(6) Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани съгласно ал. 1, т. 1 и 2 в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай чл. 10, ал. 5 от Устава не се прилага.

**Чл. 11.** (1) Дружеството може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

(2) Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по ал. 1 се извършва по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството и при съответно прилагане на действащото законодателство.

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

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

### **ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА. РАЗХОДИ**

**Чл. 12.** (1) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество, освен в предвидените в закона и Устава случаи;
2. да променя предмета си на дейност, освен в предвидените в закона и Устава случаи;
3. да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно специализирано дружество;
4. да предоставя заеми;
5. да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
6. да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 10, ал. 2-4.

7. да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 10, ал. 1, т. 1-3 и ал. 2, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите на чл. 40, ал. 1, т. 18 от този Устав.

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

1. емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;
2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите по чл. 9, ал. 2 по-горе;
3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по т. 2 и по емисии дългови ценни книжа по т. 1, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

**Чл. 13.** (1) Разходите за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, разходите за възнаграждения на трети лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар.

(2) Максималният размер на разходите по ал. 1 в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включени в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

(3) Максималният размер на разходите на Дружеството за обслужване от трети лица (по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС) в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 8 (осем) на сто от стойността на активите по баланса, включени в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

## Глава II

### Раздел първи

#### КАПИТАЛ, АКЦИИ И АКЦИОНЕРИ

##### РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

**Чл. 14.** (изм. 30.09.2022 г., изм. 22.11.2022 г., изм. 18.04.2023 г.) (1) Капиталът на Дружеството е 78 545 400 (седемдесет и осем милиона петстотин четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разпределен на 78 545 400 (седемдесет и осем милиона петстотин четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

##### ВНОСКИ

**Чл. 15.** (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. 16.** (1) Дружеството издава само безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции. Чл. 185, ал. 2, изр. второ от ТЗ не се прилага.

(2) Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличение на капитала Дружеството може да издава и привилегировани акции съгласно чл. 25 от Устава.

### **ПРАВА НА АКЦИОНЕРА**

**Чл. 17.** (1) Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции.

(2) Акции с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един клас.

### **ПРАВО НА ГЛАС**

**Чл. 18.** (1) Всяка акция дава на своя притежател право на глас в Общото събрание на акционерите, освен ако е издадена като акция без право на глас.

(2) Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД като акционери с право на глас 14 дни преди датата на Общото събрание. „Централен депозитар“ АД предоставя на Дружеството списък на акционерите към тази дата.

### **ПРАВО НА ДИВИДЕНТ**

**Чл. 19.** (1) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет, съответно 6-месечния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

(2) Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на чл. 74, ал. 5.

(3) Дружеството разпределя дивидент по реда и условията, предвидени в ЗДСИЦС, ЗППЦК, ТЗ и настоящия Устав, по решение на Общото събрание.

### **НЕДЕЛИМОСТ**

**Чл. 20.** (1) Акции 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 пълномощно.

## **ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ**

**Чл. 21.** (1) Емисионна е стойността, по която акциите се поемат при записването им.

(2) Емисионната стойност не може да бъде по-малка от номиналната.

(3) Емисионната стойност при всяка нова емисия акции се определя с решение на компетентния дружествен орган за провеждане на съответното увеличение на капитала на Дружеството.

(4) Разликата между номиналната и емисионната стойност се отнася във фонд „Резервен“ на Дружеството.

## **КНИГА НА АКЦИОНЕРИТЕ**

**Чл. 22.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар“ АД.

## **РАЗПОРЕЖДАНЕ С АКЦИИ**

**Чл. 23.** Разпореждането с акции на дружеството се извършва свободно, без ограничения или допълнителни условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

## **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

**Чл. 24.** (1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акции.

(2) Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

## **ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ**

**Чл. 25.** (1) 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) 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 без право на глас 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 най-малко три четвърти от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

**Чл. 26.** (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) 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.

### УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 27.** (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 ТЗ не се прилагат.

**Чл. 28.** Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по решение на Общото събрание.

**Чл. 29.** (1) В срок до 5 (пет) години от вписване на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, 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. 30.** Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва при условията и по реда на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО, глава шеста на ЗППЦК и актовете по прилагането им, освен когато приложимото законодателство не предвижда друг ред.

**Чл. 31.** (1) При увеличаване на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличаването. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат.

(2) 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.

(3) При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби (ДР) 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) 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 УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 32.** На основание чл. 6, ал. 2 от ЗДСИЦДС 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. 33.** (1) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от Комисия за финансов надзор (КФН) проспект.

(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. 34.** При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право.

## **Раздел втори**

### **НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 35.** (1) Намалването на капитала до установения в ЗДСИЦДС минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

(2) При издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.

(3) 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 от ЗППЦК.

(4) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван:

1. с намаляване на номиналната стойност на акциите;
2. чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване на акции.

## **Раздел трети**

### **ОБЛИГАЦИИ**

**Чл. 36.** (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.

(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.

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

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 54 от Устава.

(5) Въз основа на решението по ал. 4, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от 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, освен когато това е допустимо съгласно ЗППЦК;
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) Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превърщани в акции (конвертируеми облигации) при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 31, ал. 1 от Устава.

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

### **ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ**

**Чл. 37.** Придобиването на собствени акции на Дружеството следва да отговаря на законовите изисквания за това. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦС.

## **Глава III**

### **Раздел първи**

#### **ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 38.** Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

#### **ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

**Чл. 39.** (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 от ЗППЦК.

(2) Член на Съвета на директорите не може да представлява акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

(3) Акционерите с привилегировани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

#### **КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**

**Чл. 40.** (1) Общото събрание на акционерите:

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;
5. определя размера на възнаграждението и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока за който са дължими;

6. определя размера на гаранцията за управлението на членовете на Съвета на директорите, в съответствие с изискванията на закона;
7. освобождава Съвета на директорите от отговорност;
8. назначава и освобождава регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството;
9. одобрява годишния финансов отчет на Дружеството след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент при спазване на реда и условията на ЗДСИЦДС;
10. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
11. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
12. избира и освобождава Одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО);
13. приема и изменя Статут на Одитния комитет;
14. приема и прилага Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите;
15. взема решения при условията и по реда на чл. 114 и 114а от ЗППЦК за учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
16. приема и изменя Правила за управление на риска, в случай, че Дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
17. взема решение за обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
18. взема решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;
19. взема решение за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

(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, промяна в лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС, промяна в правилата по чл. 9, ал. 3 от ЗДСИЦДС, 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. 41.** (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. 42.** (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) Свикването се извършва чрез покана по реда на чл. 223, ал. 3, изр. първо от ТЗ, обявена в Търговския регистър при Агенция по вписванията и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване. В

срока по предходното изречение поканата заедно с материалите за Общото събрание по чл. 224 от ТЗ се публикува на интернет страницата на Дружеството и се изпраща на КФН и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството.

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

(4) Акционери, които заедно или поотделно притежават най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване на поканата в Търговския регистър да поискат включване и на други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно процедурата и при условията, уредени в чл. 223а от ТЗ.

### **ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ**

**Чл. 43.** (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването на поканата за свикване на Общото събрание в Търговския регистър.

(2) Поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, заедно с материалите за Общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК до приключване на Общото събрание.

(3) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали по ал. 1 включват и данни за имената и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

(4) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

(5) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали въпросите са свързани с обявения дневен ред.

### **СПИСЪК НА ПРИСЪСТВАЩИТЕ**

**Чл. 44.** (1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или 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 заседанието на представители на акционерите е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото са спазени изискванията на чл. 116 от ЗППЦК.

### **КВОРУМ**

**Чл. 45.** (1) Решенията по чл. 40, 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 представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от ТЗ.

### **ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВО**

**Чл. 46.** (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. 40, ал. 1, т. 1-6 от Устава се изисква мнозинство от три четвърти от представените на събранието акции с право на глас.

(4) За приемането на решения по чл. 40, ал. 1, т. 18 от Устава се изисква мнозинство от три четвърти от записания капитал.

(5) За приемане на решение по чл. 40, ал. 1, т. 19 от Устава в случаите на придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство три четвърти от представения капитал, а в останалите случаи – обикновено мнозинство.

## **ПРОТОКОЛИ**

**Чл. 47.** (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ при спазване на изискванията на чл. 117, ал. 1 от ЗППЦК.

(2) Протоколът на Общото събрание се подписва от председателя и секретаря на събранието, както 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 от изготвянето им. При поискване те се предоставят на всеки акционер.

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

## **Раздел втори**

### **СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

#### **ОБЩИ ПРАВИЛА**

**Чл. 48.** (1) Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, съобразно изискванията на законодателството на Република България, този Устав и решенията на Общото събрание на акционерите.

(2) Съветът на директорите решава всички въпроси, свързани с Дружеството, които са извън изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите.

(3) За цялостната си дейност Съвета на директорите е подчинен на Общото събрание на акционерите.

#### **МАНДАТ**

**Чл. 49.** (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 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 на директорите.

### **СЪСТАВ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 50.** (1) Съветът на директорите се състои от 3 (три) физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променян 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 солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

### **ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 51.** (1) Членовете на Съвета на директорите, както и прокуристите на Дружеството, в случай, че има такива, 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 съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо.

(2) Членовете на Съвета на директорите и прокурита на Дружеството, в случай, че има такъв, трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващ на осъществяваната от Дружеството дейност.

(3) Изискванията на ал. 1 и 2 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на Съвета на директорите.

(4) 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 най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокурисит 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. 52.** (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.

## **ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 53.** Съветът на директорите на Дружеството:

1. 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. подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;

3. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;

4. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;

5. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на съответното лице по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС; съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;

6. докладва за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;

7. прави предложение пред Общото събрание на Дружеството за разпределяне на печалбата;

8. образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;

9. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;

10. 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;

11. взема решения за сключване на договор за заем (банков кредит) по чл. 12, 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;

12. взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещи на права върху тях;

13. сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с лице по чл. 27, ал. 1 и 3 от ЗДСИЦДС, банката-депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица, при спазване на действащото законодателство;

14. контролира изпълнението на договорите по т. 13 и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;

15. застрахова недвижимите имоти, с изключение на земеделските земи по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот;

16. определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;

17. взема решения относно инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 10 от настоящия Устав;

18. назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК и определя размера на трудовото им възнаграждение;

19. приема правила за работата си;

20. взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

21. предлага на Общото събрание на акционерите вземането на решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;

**Чл. 54.** (1) В срок до 5 (пет) години от вписване на Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на емисия варанти с размер до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез която да се осъществи под условие увеличаване на капитала на дружеството.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съвета на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите ценни книжа, правата и привилегиите по тях; 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 и др., съгласно изискванията на ЗППЦК.

(3) В срок до 5 (пет) години от вписване на Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 (сто милиона) лева. Условията на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

(4) В срок до 5 (пет) години от вписване на Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на конвертируеми облигации при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 (сто милиона) лева. Условията на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

## **КВОРУМ И МНОЗИНСТВО**

**Чл. 55.** (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. 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, 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. 56.** (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

б) избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такъв конфликт възникне съевременно и пълно го разкриват писмено пред съответния орган и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи;

в) не разпространяват непублична информация за Дружеството и след като престанат да бъдат членове на съответния орган, до публичното оповестяване на съответното обстоятелство от Дружеството.

(2) Разпоредбата на ал. 1 се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридически лица – членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуриста, в случай, че има такъв.

(3) Членовете на Съвета на директорите, прокуриста на Дружеството, както и физическите лица, които са представители на юридически лица – членове на Съвета на директорите са длъжни в срок 90 дни след края на съответната календарна година да подават в КФН декларация за имуществените и деловите си интереси.

## **РЕД ЗА РАБОТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 57.** (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 предложеният 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. 58.** (1) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси.

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

## ОТГОВОРНОСТ

**Чл. 59.** (1) Членовете на Съвета на директорите и прокуриста на дружеството 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 – ал. 8 от ЗППЦК.

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

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите и прокуриста на дружеството 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 или прокуриста на дружеството при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от Общото събрание на акционерите, а в случаите на освобождаване от отговорност на член на Съвета на директорите или прокуриста на дружеството за текущата година – при наличие на заверен от регистриран одитор и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на Общото събрание.

## ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

**Чл. 60.** (1) Месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите се определя при съответно спазване на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка до седмия ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

(2) Освен месечно възнаграждение по ал. 1 Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор могат да 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.

(3) Общото събрание определят конкретния размер на възнаграждението по ал. 1 и 2 при спазване разпоредбата на чл. 13 от Устава.

## Глава IV

### ОЦЕНКА И ЗАСТРАХВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

**Чл. 61.** (1) Преди придобиването, съответно преди продажба на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид.

(2) Независимият оценител, съответно дружеството на независим оценител трябва:

1. да притежава правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители (ЗНО);

2. да не е с отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;

3. като оценител на недвижими имоти от съответния вид да не е извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1 – 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от ЗНО през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;

4. да има най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти.

(3) Оценката не може да бъде възложена на лице, което:

1. притежава пряко или непряко участие в капитала на Дружеството или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. е член на Съвета на директорите на Дружеството или на управителен орган на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

3. е свързано лице с Дружеството, с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Дружеството или на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

4. е продавач или купувач на недвижимия имот, член е на управителен или контролен орган, съдружник или акционер е в продавача или в купувача, както и свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;

5. би било повлияно от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

(4) Дружеството възлага извършването на оценка след представяне от независимия оценител на сертификат за съответната правоспособност, както и декларация за липсата на обстоятелства по ал. 2, т. 2 и 3 и ал. 3 и информация за извършени оценки, доказваща професионалния опит по ал. 2, т. 4. Документите по изречение първо се прилагат и към изготвената оценка.

(5) Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на Дружеството, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.

(6) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да надвишават с повече от 5 на сто от съответната оценка по ал. 1, а цените, по които ги продава, не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от оценката по ал. 1, освен при изключителни обстоятелства. В този случай членовете на Съвета на директорите трябва да обяснят действията си във финансовите си отчети за съответния период.

(7) В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 20 000 лв. Дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.

(8) Преди придобиването, съответно преди продажбата на недвижим имот на територията на друга държава членка, се извършва оценка от независим оценител или признат оценител. Когато оценката се извършва от признат оценител, се прилагат съответно ал. 1, 3 и 4.

## **ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

**Чл. 62.** (1) Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 61 от този Устав, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. Изискването по изречение първо не се прилага, в случай че е налице оценка, която е валидна към края на финансовата година.

(2) Оценките по ал. 1 се отразяват във финансовите отчети на Дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на Съвета на директорите на Дружеството носят отговорност за отразяването им.

## **ЗАСТРАХОВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

**Чл. 63.** (1) Дружеството е длъжно да застрахова недвижимите си имоти за покриване на приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо – четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот, съответно след издаване на удостоверение за въвеждането му в експлоатация.

(2) Изискването по ал. 1 не е задължително за земеделските земи по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и за незастроените поземлени имоти.

## **Глава V**

### **ОДИТЕН КОМИТЕТ**

**Чл. 64.** (1) Одитният комитет на Дружеството се избира от Общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им, в съответствие с разпоредбите на ЗНФО. Председателят на одитния комитет се избира от неговите членове.

(2) Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от Общото събрание на акционерите Статут на Одитния комитет и чл. 108 от ЗНФО.

(3) Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на Одитния комитет.

(4) Регистрираните одитори докладват на Одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

(5) Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

## **Глава VI**

### **ТРЕТИ ЛИЦА**

#### **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ТРЕТИ ЛИЦА**

**Чл. 65.** (1) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или повече търговски дружества (трети лица по смисъла на ЗДСИЦДС) осъществяването на тези дейности.

(2) Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му на едно или повече трети лица.

#### **ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА**

**Чл. 66.** (1) Третите лица 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 разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

## ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА

**Чл. 67.** (1) Правата и задълженията на третите лица се определят в конкретните договори съобразно възложените им дейности и в съответствие със закона и този Устав.

(2) Едно или повече трети лица, осъществяващи възложените дейности, отговарят за извършването на част или всички дейности, свързани с недвижимите имоти – собственост на Дружеството, или в които Дружеството възнамерява да инвестира, като, но не само:

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 набелязаните 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.

(3) Трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС може да бъде упълномощено да представлява Дружеството за извършване на отделни сделки или други правни действия. Упълномощаването е съгласно възложените дейности със сключения договор. Решение за това се взема от Съвета на директорите на Дружеството, а пълномощното се подписва от лицето, представляващо Дружеството.

(4) При изпълнение на задълженията си по договора с Дружеството, трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС може да възлага на други лица извършването на определени действия, но не и цялостната си дейност по договора. Тези лица не могат да бъдат измежду посочените в чл. 10, ал. 2, т. 5 от ЗДСИЦДС. Превъзлагане от третото лице, обслужващо дейността на Дружеството, е допустимо единствено при условие, че превъзлагането е изрично предвидено в договора с трето лице.

(5) Трето лице, което сключи, съответно прекрати, договор с Дружеството е длъжно да уведоми за това другите дружества със специална инвестиционна цел, с които има сключени договори, в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.

(6) Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

## **ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА**

**Чл. 68.** Размерът на възнаграждението на трето лице 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. 13, ал. 3 от Устава.

## **ВЪЗЛАГАНЕ НА ДЕЙНОСТИ И ЗАМЯНА НА ТРЕТО ЛИЦЕ**

**Чл. 69.** (1) За възлагане на дейностите по чл. 65 от Устава, Дружеството сключва писмен договор с трети лица, в съответствие със закона и този Устав.

(2) Възлагането се допуска само, ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

(3) Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само, ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

(4) Дружеството е длъжно да уведоми КФН при прекратяване на договор по ал. 1 в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.

## **Глава VII**

### **БАНКА ДЕПОЗИТАР**

#### **ФУНКЦИИ НА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР**

**Чл. 70.** (1) Дружеството съхранява паричните си средства и ценните си книжа в банка – депозитар.

(2) Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на „Централен депозитар“ АД или друга депозитарна институция към подсметката на банката-депозитар.

(3) Отношенията между Дружеството и банката – депозитар се уреждат въз основа на писмен договор.

(4) Дружеството извършва всички плащания само чрез банката – депозитар при спазване на условията, предвидени в този Устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията в случаите по чл. 19, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

#### **ИЗИСКВАНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ КЪМ БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР**

**Чл. 71.** (1) За банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(2) Банката-депозитар изпълнява задълженията си по договора в най-добрия интерес на Дружеството.

(3) В случаите, когато Дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер, не по-голям от определените в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит.

(4) В срок до три работни дни от сключването на договор за кредит по ал. 3 Дружеството уведомява КФН и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно

да уведоми КФН и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо, в срок три работни дни от изменението.

(5) Дружеството е длъжно до 15-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита по ал. 3 и неговото погасяване.

(6) Замяната на банката-депозитар се допуска след одобрение на КФН.

## Глава VIII

### РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

#### ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

**Чл. 72.** (1) Ежегодно Съветът на директорите представя за изтеклата календарна година, годишен финансов отчет и годишен доклад за дейността на избраните от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) В доклада за дейността се извършва анализ на основните моменти в организационната и стопанска дейност на Дружеството, състоянието на дружествените дела и се пояснява годишния финансов отчет.

(3) Годишния финансов отчет се проверява от назначените от Общото събрание регистрирани одитори. Проверката има за цел да установи дали са спазени изискванията на закона за счетоводството и Устава за годишното приключване. Одитираният отчет се разкрива публично по реда и сроковете в ЗППЦК, Общото събрание приема годишния финансов отчет след приключване на одита и представяне на одиторския доклад.

(4) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по препоръка на Одитния комитет, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер одиторите се назначават от длъжностно лице към Агенцията по вписванията.

#### ПЕРИОДИЧНО И ТЕКУЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

**Чл. 73.** (1) Провереният от регистриран одитор и приет от Общото събрание годишен финансов отчет на Дружеството се представя за обявяване в Търговския регистър. Отчетът се публикува и предоставя на оправомощените органи и организации съгласно изискванията на закона.

(2) Дружеството в качеството си на акционерно дружество със специална инвестиционна цел, емитент на ценни книжа и публично дружество е длъжно да разкрива публично регулираната информация чрез предоставянето ѝ на КФН и на обществеността, включително като предоставя изискуемите годишни и шестмесечни финансови отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането им, както и да уведомява по реда на чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК за своето финансово състояние в срок от 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие. Дружеството може да избере да разкрива публично тримесечни финансови отчети за дейността си, в срок до 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие, със съответното съдържание и при спазване на всички предвидени в действащата нормативна уредба изисквания. Дружеството е длъжно да разкрива по реда на чл. 100т от ЗППЦК и всяка друга регулирана информация, регламентирана в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

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

## Глава IX

### РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

**Чл. 74.** (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 непокритите 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 като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата си за финансовата година, определена по реда на ал. 6 и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова 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 стойност;

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 стойност.

6. намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 12, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 12, ал. 2, т. 2, невключени в отчета за всеобхватния доход.

7. намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 12, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 12, ал. 2, т. 2.

(6) Печалбата се разпределя по решение на Общото събрание и в съответствие с този устав, ЗППЦК и ЗДСИЦДС.

(7) Разходите по изплащане на дивидента са за сметка на Дружеството.

(8) Право 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 годишния, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата. Член 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно.

## Глава IX

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

#### ПРЕОБРАЗУВАНЕ

**Чл. 75.** (1) 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 ЗДСИЦДС.

(2) За вземане на решение по чл. 40, ал. 1, т. 18 на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон, включващ и обосновка на цената на обратно изкупуване, определена съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. Проектът на предложение за обратно изкупуване и обосновката на цената се изготвят от Съвета на директорите и са част от писмените материали за Общото събрание на акционерите.

(3) Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение, може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. Член 187а, ал. 5, изр. първо от ТЗ не се прилага.

(4) Дружеството в срок до 7 работни дни от провеждане на Общото събрание на акционерите, на което е взето решение по чл. 40, ал. 1, т. 18, отправя искане до КФН за одобрение на предложението за обратно изкупуване.

(5) В срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване Дружеството е длъжно да поиска от КФН отнемане на издадения лиценз.

(6) Когато в резултат на обратното изкупуване Дружеството е изкупило обратно всички акции, КФН, по предложение на заместник – председателя отписва Дружеството като публично от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

(7) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на КФН само с друго дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира в недвижими имоти.

(8) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва след предварително разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

#### ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

**Чл. 76.** (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 КФН;

4. в други, предвидени в закона случаи.

(2) За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН.

(3) Лицата, определени за ликвидатори на Дружеството, се одобряват от КФН.


### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За всички случаи, които не са уредени в настоящия Устав, се прилагат разпоредбите на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ (освен разпоредбите, които изрично са изключени от ЗДСИЦДС) и приложимите подзаконовни 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. Настоящият Устав е приет от Общото събрание на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, проведено на 07.03.2022 г. в гр. София.

Изпълнителен директор:

  
Кристина Петрова



