

УСТАВ

На ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ

(изменен съгл. решение на СГС от 03.08.2007 г., с решение на ОСА от 06.06.2008 г., с решение на ОСА от 28.10.2009 г., с решение на ОСА от 26.09.2011 г., с решение на ОСА от 23.01.2012 г., с решение на ОСА от 18.05.2012 г., с решение на ОСА от 28.05.2013 г., с решение на ОСА от 04.12.2014 г., с решение на ОСА от 24.06.2020 г., с решение на ОСА от 08.12.2020 г. и с решение на ОСА от 13.04.2021 г.)

РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

Член 1

(1) (изм. с решение на ОСА от 13.04.2021г.) “И АР ДЖИ Капитал - 3” АДСИЦ, наричано за краткост “Дружеството”, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, осъществяващо своята дейност съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и подзаконовите нормативни актове по приложението му. За неуредените в ЗДСИЦ въпроси относно учредяването, организацията, дейността и прекратяването на Дружеството се прилагат разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК) и на Търговския закон (ТЗ).

(2) Дружеството е учредено по реда на чл.163 от Търговския закон.

(3) Фирмата на Дружеството е “И АР ДЖИ Капитал – 3” АДСИЦ. Тя се изписва в превод на английски по следния начин: “ERG Capital - 3” ADSIP.

(4) Дружеството става публично от вписването в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл.20 от този Устав и чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ. При настъпване на горепосоченото обстоятелство Дружеството заявява за вписване в Търговския регистър обстоятелството, че е публично.

Седалище и адрес на управление

Член 2

(1) (изм. с решение на ОСА от 08.12.2020г.) Седалището на Дружеството е гр. София.

(2) (изм. с решение на ОСА от 08.12.2020г.) Адресът на управление на Дружеството е: гр. София 1784, район Слатина, бул. БРЮКСЕЛ № 1.

Срок

Член 3

(изм. с решение на ОСА от 23.01.2012г., с решение на ОСА от 24.06.2020г. и с решение на ОСА от 13.04.2021г.) Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

Предмет на дейност

Член 4

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото 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/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

Вид на активите, които Дружеството ще секюритизира

Член 5

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

Дружеството ще секюритизира недвижими имоти.

Инвестиционни цели на Дружеството

Член 6

(1) Инвестиционните цели на Дружеството са да осигури добра възвръщаемост на капитала на своите акционери, запазване и увеличаване на стойността на акциите им чрез инвестиции в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на закона и този Устав, както и осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

(2) Дружеството инвестира в недвижими имоти, осигуряващи доход под формата на наеми или други текущи плащания и в придобиване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Ограничения към вида активи , в които Дружеството ще инвестира

Член 7

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

(2) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително незастроена земя, терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждащи се сгради (жилищни, индустриални, търговски, административни и с друго функционално предназначение), и части от сгради, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху недвижими имоти.

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

Придобиване на нови активи за секюритизация

Член 8

Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по чл.7, ал.2 по-горе.

Максимален размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на Дружеството

Член 9

Размерът на разходите за управление на Дружеството за съответната година не може да надхвърля 5,75% (пет цяло и седемдесет и пет стотни процента) от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година. Независимо от гореказаното, в случай, че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите за управление на Дружеството за годината на продажбата, могат да надхвърлят размера, определен в предходното изречение, но с не повече от 17,25% (седемнадесет цяло и двадесет и пет стотни процента) от получената от Дружеството продажна цена.

Общи ограничения на дейността

Член 10

(1) Дружеството не може:

1. да извършва други търговски сделки извън посочените в чл.4 от този Устав и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по ЗДСИЦ;
2. да променя предмета си на дейност;
3. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
4. да предоставя заеми или да обезпечава или гарантира задължения на трети лица;
5. да получава заеми освен :
 - (а) като емитент на дългови ценни книжа;

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

(б) по банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижими имоти) за секюритизация и

(в) по банкови кредити за срок не повече от 12 месеца в размер до 20% от балансовата стойност на активите, които да се използват за изплащане на лихви;

6. да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10% от капитала на **Дружеството**;

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

(а) ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава;

(б) банкови депозити;

(в) ипотечни облигации – до 10% от активите на **Дружеството**;

(г) други активи, ако това е допустимо от действащото законодателство.

(3) **Дружеството** не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в ценни книжа и активи, различни от тези по ал.(2) по-горе, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл.111, ал.5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

РАЗДЕЛ II КАПИТАЛ И АКЦИИ. ЗАЕМНИ СРЕДСТВА.

Капитал и вноски

Член 11

(1) (изм. съгл. решение на СГС от 03.08.2007г. и съгл. решение на ОСА от 26.09.2011г.) Капиталът на **Дружеството** е 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/ лева, разпределен на 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/ броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номиналната стойност един лев /1 лв./ на всяка една акция. Капиталът на **Дружеството** е внесен изцяло.

(2) Придобиването на акции от **Дружеството** при неговото учредяване, както и при увеличаване на капитала, се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите не могат да правят частични вноски.

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

Акции

Член 12

(1) Акциите на **Дружеството** са безналични ценни книжа, регистрирани по сметки в Централен депозитар.

(2) Акциите на **Дружеството** са обикновени, поименни с право на един глас.

(3) По решение на Общото събрание на акционерите ("**Общо събрание**") **Дружеството** може да издава привилегировани поименни акции с изключение на привилегировани акции, даващи право на повече от един глас.

Облигации и други дългови ценни книжа

Член 13

(1) По решение на **Общото събрание** на акционерите или на **Съвета на директорите** в рамките на овластяването по ал.(3) по-долу **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, които облигации се регистрират за търговия на регулиран пазар. По решение на **Общото събрание на акционерите** **Дружеството** може да издава други дългови ценни книжа, както и други права, свързани с акции, облигации или други дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

(2) **Дружеството** може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия и ограничения. Облигациите се издават само след пълното заплащане на емисионната им стойност. След сключването на облигационния заем облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

(3) (изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г. и решение на ОСА от 13.04.2021г.) На основание чл. 196, ал. 1, изр. второ от Търговския закон, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на изменението на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да вземе решение за издаване на облигации, включително конвертируеми, в общ размер до 30 000 000 евро или равностойността им в друга валута, независимо от броя на емисиите, с които е достигнат посочения общ размер.

(4) (нова, приета с решение на ОСА от 13.04.2021г.) В решението си Съветът на директорите определя вида на облигациите, параметрите на облигационния заем и реда и условията за издаване на облигациите, при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.

(5) (нова, приета с решение на ОСА от 13.04.2021г.) Съветът на директорите определя всички параметри на емисиите облигации, включително, но не само: броя облигации от всички емисии, номиналната стойност на една облигация, емисионната стойност на всяка емисия и на всяка облигация от всяка емисия, начина на изчисляване и начина на плащане на лихвата, началната и крайната дата, мястото, реда и условията за записване на облигациите, вида и размера на предоставеното обезпечение, ако има такова, както и условията, при които заемът се счита за сключен.

Права

Член 14

(1) Всички акции на **Дружеството**, принадлежащи към един и същи клас, дават едни и същи права на притежателите им.

(2) Всяка обикновена акция дава право на един глас в **Общото събрание**, дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Неделимост

Член 15

(1) Акции са неделими.

(2) Когато една акция принадлежи на няколко лица, те упражняват правата си по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно, което се вписва в Книгата на акционерите.

Прехвърляне на акции

Член 16

(1) Акции на **Дружеството** се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

(2) Прехвърлянето на акции има действие спрямо **Дружеството** само ако прехвърлянето е вписано в Книгата на акционерите.

Обратно изкупуване на акции

Член 17

(изм. с решение на ОСА от 13.04.2021г.) **Дружеството** не може да извършва обратно изкупуване на собствени акции с право на глас по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Книга на акционерите

Член 18

Книгата на акционерите се води от Централен депозитар.

РАЗДЕЛ III

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Способи за увеличаване на капитала

Член 19

(1) Капиталът на **Дружеството** може да бъде увеличен чрез:

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Донков/

1. издаване на нови акции;
 2. превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвентурируеми.
- (2) При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението **Дружеството** издава едно "право" по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- (3) Капиталът на **Дружеството** не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, както и чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвентурируеми.
- (4) Увеличаване на капитала със средства на **Дружеството** по реда на чл.197 от Търговския закон не се допуска.

Задължително първоначално увеличаване на капитала

Член 20

- (1) При учредяване на **Дружеството** учредителното събрание приема решение за първоначално увеличаване на капитала в размер не по-малко от 30% (тридесет процента) от капитала на **Дружеството**.
- (2) Първоначалното увеличение на капитала се извършва от момента, в който Комисията за финансов надзор издаде на **Дружеството** лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.
- (3) Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез издаване на нови безналични обикновени акции при условията на първично публично предлагане, като срещу всяка акция от увеличението **Дружеството** издава едно "право" по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- (4) Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез първично публично предлагане на акциите от увеличението въз основа на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на ценни книжа при спазване на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- (5) При първоначалното увеличение на капитала на **Дружеството** не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл.194 от Търговския закон.
- (6) Първоначалното увеличение на капитала се извършва до размера на записаните акции.

Последващо увеличаване на капитала чрез привличане на нови средства

Член 21

- (1) Капиталът на **Дружеството** може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции при спазване на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и действащото законодателство. В този случай срещу всяка акция от увеличението се издава едно "право" по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- (2) Увеличението на капитала се извършва по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа по решение на **Общото събрание** или по решение на **Съвета на директорите** в рамките на овластяването по ал.4 на този член по-долу. Решението на **Общото събрание** или съответно на **Съвета на директорите** съдържа следните условия:
1. размерът на увеличението;
 2. видът на акциите, с които се увеличава капитала и правата, които дават акциите от новата емисия;
 3. съотношението между издадените "права" по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и една нова акция;
 4. началният и крайният срок за прехвърляне на "правата";
 5. началният и крайният срокът на записване на новите акции;
 6. минималната продажна цена на новите акции, ако те ще се продават по цена, по-висока от номиналната им стойност;
 7. други условия, определени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и действащото законодателство.
- (3) Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял 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.
- (4) (изм. с решение на **ОСА** от 13.04.2021г.) В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на

вписване на изменението на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани поименни безналични акции, или чрез превръщане на облигации в акции, когато дружеството е издало конвертируеми облигации, независимо от броя на увеличението и емисиите акции, с които е достигнат посоченият общ размер.

Намаляване на капитала

Член 22

(1) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван с намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван:

(а) чрез принудително обезсилване на акции;

(б) чрез обратно изкупуване на акции с право на глас по реда на чл.111, ал.5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

РАЗДЕЛ IV

АКЦИОНЕРИ – ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Акционери

Член 23

Акционери на Дружеството могат да бъдат български и чуждестранни физически и юридически лица.

Права по акциите

Член 24

Всяка акция дава право на глас в **Общото събрание**, право на дивидент и на ликвидационен дял.

Право на глас

Член 25

(1) Акционерите на Дружеството имат право на глас в **Общото събрание**, като една акция дава право на един глас.

(2) (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) Правото на глас в **Общото събрание** възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Правото на глас в **Общото събрание** се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на **Общото събрание**.

Право на дивидент. Разпределение на печалбата

Член 26

(1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година. Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Търговския закон, по решение на **Общото събрание**.

(2) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след деня на **Общото събрание**, на което е приет Годишния финансов отчет и решението за разпределение на печалбата.

Задължения на акционерите

Член 27

(1) Акционерите на Дружеството са длъжни да внесат изцяло емисионната стойност на записаните акции.

(2) Акционерите не отговарят лично за задълженията на Дружеството.

(3) Акционерите следва да не причиняват вреди на Дружеството със своите действия.

(4) Лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25% от гласовете в **Общото събрание** на Дружеството или го контролират, са длъжни в седемдневен срок от придобиване на гласовете, съответно на контрола, да декларират пред **Съвета на директорите**, както и пред Заместник-

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на **Дружеството**, информация:

а) за юридическите лица, които притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в **Общото събрание** или върху които имат контрол;

б) за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Лицата по изречение първо са длъжни да актуализират декларацията в седемдневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.

РАЗДЕЛ V ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Видове органи

Член 28

Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на **Дружеството** са:

1. Общото събрание на акционерите ("**Общо събрание**");
2. Съветът на директорите ("**Съвет на директорите**").

Общо събрание на акционерите

Член 29

(изм. с решение на ОСА от 28.10.2009 г. и с решение на ОСА от 18.05.2012г.)

(1) (изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г.) **Общото събрание** се състои от всички акционери с право на глас. Акционерите, които са физически лица участват в **Общото събрание** лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите, които са юридически лица участват в **Общото събрание** чрез законните си представители, чрез прокуристите или чрез писмено упълномощено друго лице. Писменото пълномощно за представляване на акционер в **Общото събрание** на акционерите трябва да отговаря на изискванията на чл.35 от този Устав и закона.

(2) Правото на глас в **Общото събрание** се упражнява само от лица, които са вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на **Общото събрание**, съгласно списък на акционерите, предоставен от Централния депозитар на **Дружеството** към тази дата.

(3) (изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г.) Членовете на **Съвета на директорите** вземат участие в работата на **Общото събрание** без право на глас, освен ако са акционери, законни представители и/или прокуристи на акционери – юридически лица или пълномощници на акционери, които са упълномощени с изрично посочване на начина на гласуване по всяка от точките по дневния ред.

Компетентност

Член 30

Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на **Дружеството**;
2. увеличава и намалява капитала;
3. преобразува и прекратява **Дружеството** при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел;
4. избира и освобождава членовете на **Съвета на директорите**;
5. определя възнагражденията на членовете на **Съвета на директорите** както и срока, за който са длъжими, включително правото им да получат част от печалбата на **Дружеството**, както и да придобият акции и облигации на **Дружеството**;
6. назначава и освобождава регистрирани одитори (дипломирани експерт-счетоводители) по смисъла на Закона за независимия финансов одит;
7. одобрява Годишния финансов отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители;
8. взема решения за разпределението на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивиденди при спазване на изискванията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел;

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

9. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
10. назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
11. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
12. определя размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите;
13. избира и назначава Обслужващо/и дружество/а (дефиниция по-долу) и консултант/и по инвестиционната и финансовата дейност; взема решения за сключване, изменение, прекратяване и разваляне на договорите с Обслужващо/и дружество/а и консултанта/ите по инвестиционната и финансовата дейност;
14. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или Устава.

Провеждане

Член 31

- (1) **Общото събрание** се провежда най-малко един път годишно.
- (2) Общото събрание на Дружество се провежда в неговото седалище. Редовните **Общи събрания** се провеждат до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.
- (3) **Общото събрание** се председателства от един от акционерите, избран с обикновено мнозинство. Всяко заседание на **Общото събрание** определя секретар и преброител/и, които може да не бъдат акционери.

Свикване

Член 32

- (1) **Общото събрание** се свиква от **Съвета на директорите**. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции от съответния клас, представляващи поне 5 на сто от капитала, отправено до **Съвета на директорите**.
- (2) Ако **Общото събрание** не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от акционерите, притежаващи най-малко 5 на сто от акциите, или **Общото събрание** не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяването на искането, то съответният окръжен съд свиква **Общото събрание** или овластява акционерите, пожелали свикването, или техен представител, да свика събранието.
- (3) (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г. и с решение на ОСА от 13.04.2021г.) **Общото събрание** се свиква с покана по реда, установен в ЗППЦК и ТЗ, която се обявява в ТР и се оповестява на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и на обществеността, при условията и по реда на ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на **Общото събрание**. В деня на изпращането на поканата до КФН и регулирания пазар Дружеството изпраща на Централен депозитар АД съобщението по чл. 110г, ал. 1, т. 2 ЗППЦК за свикване на общото събрание съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) 2018/1212.
- (4) (посл. изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) Съдържанието на поканата за свикване на **Общото събрание** се определя от приложимите разпоредби на ЗППЦК, Търговския закон и изискванията на действащото българско законодателство.
- (5) (нова, приета с решение на ОСА от 28.10.2009г., изм. с решение на ОСА от 13.04.2021г.) Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на Дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени в дневния ред на **Общото събрание** по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на **Общото събрание** акционерите по предходното изречение представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, и предложенията за решения по тях. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на Дружеството, на КФН, както и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството.

Право на сведения

Член 33

- (1) (посл. изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) Писмените материали, свързани с дневния ред на **Общото събрание**, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството, на интернет страницата на Дружеството, както и в КФН, считано от

датата на обявяване в Търговския регистър на поканата, като при поискване от акционер **Дружеството** му предоставя материалите безплатно.

(2) Членовете на **Съвета на директорите на Дружеството** са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на **Общото събрание**, относно икономическото и финансово състояние и търговската дейност на **Дружеството**, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали са свързани с дневния ред на събранието.

Списък на присъстващите

Член 34

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

(2) Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 35 от този Устав.

Представители

Член 35

(изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г. и с решение на ОСА от 18.05.2012г.)

(1) Акционерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в **Общото събрание** от тяхно име. Член на **Съвета на директорите** може да представлява акционер като пълномощник на конкретно **Общо събрание** само ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

(2) Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на **Общото събрание**, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в писменото пълномощно.

(3) Пълномощното за участие в **Общото събрание** трябва да бъде писмено, за конкретното **Общо събрание**, да е изрично, със съдържанието, предвидено в ЗППЦК и в Търговския закон, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и нотариално заверено, както и да отговаря на останалите изисквания на закона.

(4) В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.

(5) **Дружеството** публикува на интернет страницата си образец на писменото пълномощно, заедно с материалите по **Общото събрание** или го предоставя на хартиен носител при поискване след свикването на **Общото събрание**.

(6) *(изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г.)* Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, и/или прокурист/прокуристи, ако представляват заедно, юридическото лице.

(7) Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено **Общо събрание**, следва да предостави на адреса на управление на **Дружеството** оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 12:00 часа на работния ден, предхождащ деня на **Общото събрание**.

(8) *(изм. с решение на ОСА от 18.05.2012 г. и с решение на ОСА от 13.04.2021г.)* Алтернативно на реда, посочен в ал. 7, всеки акционер-упълномощител може в срока по ал. 7 да представи пълномощно за конкретно **Общо събрание** по електронен път по приетите и прилагани от **Дружеството** ред и условия за получаване на пълномощни чрез електронни средства, които се публикуват на интернет страницата на **Дружеството**.

(9) Ако до започване на **Общото събрание Дружеството** не бъде писмено уведомено от акционер за оттегляне на пълномощно, последното се счита валидно. Алинея (3) и алинея (8) по-горе се прилагат съответно и за оттеглянето на пълномощно.

Кворум

Член 36

Изпълнителен директор:.....
/Румен Горанов Цонков/

(1) Заседанието на **Общото събрание** е законно, ако е свикано при спазване на установения в закона и Устава ред и на него са представени най-малко 50% (петдесет процента) плюс една акция от капитала. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на **Дружеството** съгласно Книгата за акционерите, предоставена от "Централен депозитар" АД и валидна за дата 14 дни преди датата на **Общото събрание**.

(2) При липса на кворум, заседанието се насрочва за нова дата не по-рано от 14 дни и заседанието е законно, независимо от представените на него акции. Тази дата може да бъде определена и в поканата за първото заседание.

Гласуване, решения и мнозинство

Член 37

(1) (изм. с решение на **ОСА** от 28.10.2009г.) Гласуването в **Общото събрание** е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл.35 от този Устав и закона.

(2) В случаите по Член 30, точки 1, 2, 3, 4, 10 и 13 от този Устав решенията се взимат с мнозинство $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените на **Общото събрание** акции. Във всички останали случаи решенията на **Общото събрание** се приемат с мнозинство 50% плюс една акция от представените акции, освен ако действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. При акции от различни класове решенията по Член 30, точки 2 и 3 (само за преобразуване) се вземат от акционерите от всеки клас.

(3) (изм. с решение на **ОСА** от 28.10.2009г.) Решенията на **Общото събрание** относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на **Дружеството** влизат в сила след одобрението им от Комисията по финансов надзор и вписването им в Търговския регистър.

(4) (изм. с решение на **ОСА** от 28.10.2009г.) Увеличаването и намаляването на капитала, преобразуването на **Дружеството**, изборът и освобождаването на членовете на **Съвета на директорите**, както и назначаването на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър.

(5) Останалите решения влизат в сила незабавно, освен ако е решено друго.

(6) **Общото събрание** не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон, освен в случаите, когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

Протоколи

Член 38

(1) (изм. с решение на **ОСА** от 28.10.2009г.) За заседанията на **Общото събрание** се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ. В резултатите от проведените гласувания се включва информацията, посочена в ЗППЦК.

(2) Протоколът 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) (изм. с решение на **ОСА** от 28.10.2009г.) Протоколът от заседанието на **Общото събрание** се изпраща на КФН в срок до 3 работни дни от провеждане на събранието. В същия срок **Дружеството** публикува протокола на своята интернет страница за срок не по-кратък от една година. Всеки акционер в **Дружеството** има право да се запознае с протокола от заседанието на **Общото събрание**, както и да получи копие от него.

(5) Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко 5 (пет) години.

(6) Протоколната книга се води и съхранява от Директора за връзки с инвеститорите на **Дружеството**.

Съвет на директорите

Член 39

(1) **Дружеството** се управлява от **Съвет на директорите**, който се състои от три до седем лица.

(2) Членовете на **Съвета на директорите** се избират от **Общото събрание** за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия **Съвет на директорите** се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на **Съвета**

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

(3) След изтичане на мандата им членовете на **Съвета на директорите** продължават да изпълняват своите функции до избирането от **Общото събрание** на нови членове на **Съвета на директорите**.

Състав на Съвета на директорите

Член 40

(1) Членовете на **Съвета на директорите** могат да бъдат дееспособни физически лица, както и юридически лица, които могат и да не бъдат акционери. Юридическото лице - член на **Съвета на директорите** определя свой представител за изпълнение на задълженията му в **Съвета на директорите**.

(2) Не могат да бъдат членове на **Съвета на директорите** лицата, за които има законова забрана.

(3) Членовете на **Съвета на директорите** следва:

1. да имат висше образование;
2. да не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер;
3. да не са обявявани в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
4. да не са 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;
5. да не са лишени от право да заемат материално отговорна длъжност;
6. да не са съпрузи или роднини по права или по съребрена линия до трета степен включително по между си или с член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

(4) Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на **Съвета на директорите** за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. Изискванията, посочени по-горе в този член и отнасящи се до физическите лица – членове на **Съвета на директорите**, се прилагат съответно за представителите в **Съвета на директорите** - юридически лица.

(5) Най-малко една трета от членовете 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% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с **Дружеството** лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с **Дружеството**;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. и т.3. на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на **Дружеството**.

(6) Кандидатите за независими членове доказват липсата на обстоятелства по алинея 5 на този член с декларация.

(7) Лица избрани за членове на **Съвета на директорите**, за които след датата на избора им възникнат обстоятелствата по ал.5, са длъжни незабавно да уведомят **Съвета на директорите на Дружеството**. В този случай лицата престават да осъществяват функциите си и не получават възнаграждение.

Управление и представителство

Член 41

(1) **Съветът на директорите** овластява един или повече от своите членове, който/които да представлява/т **Дружеството** и им възлага управлението на **Дружеството**. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

(2) **Съветът на директорите** може да назначава и упълномощава прокурист по реда на чл. 21 и сл. от Търговския закон.

(3) Овластяването на прокуриста да представлява **Дружеството** може да бъде оттеглено по всяко време.

(4) Овластяването на прокуриста и неговото оттегляне имат действие спрямо трети лица след вписването им в Търговския регистър.

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

Правомощия на Съвета на директорите

Член 42

(1) **Съветът на директорите** взема решения по дейността на **Дружеството**, доколкото, съгласно действащото законодателство и този Устав, съответните решения не са от изключителната компетентност на **Общото събрание**.

(2) **Съветът на директорите:**

1. приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;
2. в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за **Дружеството**, свиква **Общото събрание**;
3. взема решения за сключване, изменение, прекратяване и разваляне договора с **Банката – депозитар** (дефиниция по-долу), както и за други необходими за дейността на **Дружеството** договори с трети лица;
4. контролира изпълнението на договорите с **Обслужващо/и дружество/а** и с **Банката- депозитар** и съдейства на **Обслужващото/те дружество/а** и на **Банката - депозитар** при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;
5. избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от **Дружеството**, както и довереник по смисъла на чл.100а и сл. от ЗППЗК в случаите на издаване на емисии обезпечени облигации;
6. въз основа на обосновано предложение от **Обслужващото дружество** взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и този Устав;
7. застрахова недвижимите имоти след придобиването им;
8. възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
9. взема решение за сключване на договори за:
 - (а) банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, в това число и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на **Дружеството** съгласно заверен годишен финансов отчет;
 - и
 - (б) банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20% от балансовата стойност на активите на **Дружеството**.
10. взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити по т.9, включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на **Дружеството** съгласно заверен годишен финансов отчет;
11. взема решения за инвестиране до 10% от капитала на **Дружеството** в обслужващо дружество;
12. избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;
13. взема решения за издаване на облигации при условията и по реда на чл.13, алинея (3) от този Устав;
14. взема решение за увеличаване на капитала на **Дружеството** в рамките на овластяването по чл.21, ал.(4) от този Устав;
15. решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетенция на **Общото събрание** по силата на закона или на този Устав или са му възложени по решение на **Общото събрание**.

(3) **Съветът на директорите** решава всички въпроси от своята компетентност при спазване на решенията на **Общото събрание**, този Устав и действащите нормативни актове.

(4) **Съветът на директорите** се отчита за дейността си пред **Общото събрание**.

Заседания на Съвета на директорите. Кворум и мнозинства.

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

Член 43

- (1) **Съветът на директорите** се събира на редовни заседания, за да обсъди състоянието и развитието на **Дружеството**, най-малко веднъж на всеки три месеца.
- (2) **Съветът на директорите** се свиква на заседание от Председателя и/или от Изпълнителния/те директор/и по тяхна инициатива или по искане на член на **Съвета на директорите**.
- (3) Заседанията на **Съвета на директорите** се свикват чрез писмени покани, изпратени до членовете му по начин, който да удостовери получаването им, най-малко седем (7) дни преди датата на заседанието. Поканата съдържа :
1. Фирмата и седалището на **Дружеството**;
 2. Мястото, датата и часа на заседанието;
 3. Дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане и предложенията за решения.
- (4) Заседанието на **Съвета на директорите** е законно, ако всички членове са редовно поканени и ако присъствуват повече от половината от членовете лично или представлявани от друг член на **Съвета на директорите**. Всеки член на **Съвета на директорите** може да представлява само един отсъстващ член на **Съвета на директорите**, като преупълномощаване не се допуска.
- (5) **Съветът на директорите** може да взема решения и неприсъствено с протокол за решение, подписан от всички негови членове.
- (6) **Съветът на директорите** взема решения с обикновено мнозинство от членовете на **Съвета на директорите**, имащи право да гласуват съгласно чл.45, ал.(1), т.2, б."б" от Устава, освен ако в закона или този Устав е предвидено друго.

Протокол

Член 44

- (1) За всяко заседание **Съветът на директорите** избира секретар (който може да е Директорът за връзки с инвеститорите) да води протокол, който се подписва от него и от всички присъстващи членове.
- (2) Към протокола се прилагат свързаните с работата на заседанието документи, които са били представени и писмените пълномощни на представляваните членове.
- (3) Протоколите се съхраняват от Директора за връзки с инвеститорите, който присъства на заседанията на **Съвета на директорите**, освен ако **Съветът на директорите** единодушно не вземе решение за провеждане на закрито заседание.
- (4) Протоколите от заседанията на **Съвета на директорите** представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на **Съвета на директорите**. Ограничението по предходното изречение не се отнася до предоставянето им на Комисията за финансов надзор, когато Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, ЗППЦК и/или подзаконовите нормативни актове към тях предвиждат такова предоставяне.

Задължения

Член 45

- (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 преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на **Дружеството**, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съответния орган и да не участват при вземането на решения в тези случаи, както и да не оказват влияние върху останалите членове на **Съвета** при вземането на решения в тези случаи;
 - (в) не разпространяват вътрешна информация за **Дружеството** и след като престанат да бъдат членове на **Съвета на директорите**, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от **Дружеството**.

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

(2) Предходната алинея се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на **Съвета на директорите**, както и спрямо прокуриста.

(3) Дейността на **Съвета на директорите** е конфиденциална. Членовете им са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни относно дейността на **Дружеството**, както и решенията на органите му. Членовете на **Съвета на директорите**, служителите и всички други лица, които работят по договор за **Дружеството**, не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.

(4) Органите за управление на **Дружеството** са длъжни да предоставят изискваната съгласно нормативните актове декларация, информация, данни и документи на Комисията за финансов надзор, на други овластени органи, както и на акционерите на **Дружеството**.

(5) Членовете на **Съвета на директорите** са длъжни да декларират пред **Съвета на директорите** в седемдневен срок от избирането им, както и пред заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на **Дружеството**, информация:

а) за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;

б) за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Лицата по изречение първо са длъжни да актуализират декларацията в седемдневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.

(6) Членовете на **Съвета на директорите** са длъжни всяка година да подават в КФН декларация за имуществените и деловите си интереси.

Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Член 46

(изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.)

Общото събрание определя възнаграждението на членовете на **Съвета на директорите**. Месечното възнаграждение на всеки член не може да надхвърля 3 (три) минимални за страната работни заплати.

Отговорност и гаранция

Член 47

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

(2) 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 годишен финансов отчет за предходната година на **Дружеството** и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на **Общото събрание**.

(3) Всеки от членовете на **Съвета на директорите** внася гаранция за своето управление в размер, определен от **Общото събрание**, но не по-малко от тримесечното си брутно възнаграждение.

(4) Гаранцията е под формата на средства в лева, депозирани по сметка на съответния член на **Съвета на директорите** и се блокира в полза на **Дружеството** в банка на територията на страната. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В случай на невнасяне на гаранцията, **Дружеството** няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер в брой.

(5) Гаранцията по алинея (3) на този член може да бъде освободена:

(а) в полза на внеслото я лице след датата на общото събрание на **Дружеството**, на което са взети решения съответния член, при наличието на предпоставките по предходното изречение, да бъде освободен от отговорност и съответно от длъжност като член на **Съвета на директорите** на **Дружеството**;

(б) в полза на **Дружеството** - в случай, че **Общото събрание** е взело решение за това при

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

констатиране на нанесени вреди на Дружеството.

(6) Гаранцията е валидна за всички мандати на членовете на Съвета на директорите.

Директор за връзки с инвеститорите

Член 48

(1) След като Дружеството придобие качеството на публично дружество, Съветът на директорите назначава на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който следва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на Съвета на директорите или прокурист на Дружеството.

(2) Директорът за връзки с инвеститорите:

1. осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в акции, облигации и други дългови ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери, облигационери или инвеститори;

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано **Общо събрание** до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;

3. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите;

4. (изм. с решение на ОСА от 28.10.2009г.) отговаря за навременното разкриване на регулирана и друга информация на КФН, на други компетентни органи/институции и на обществеността съгласно изискванията на действащото българско законодателство;

5. води регистър за изпратените материали по т.2 и т.4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т.1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.

(3) Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното **Общо събрание**.

(4) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да съдействат на Директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на неговите функции.

(5) За Директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл.40, ал.2 и ал.3.

РАЗДЕЛ VI ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дейност на обслужващите дружества

Член 49

(1) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти.

(2) По решение на **Общото събрание**, Дружеството възлага на едно или повече търговски дружества (**Обслужващо дружество**) обслужването, поддържането и управлението на придобитите недвижими имоти (и/или вещни права върху недвижими имоти), извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности, в съответствие с изискването на закона.

(3) **Общото събрание** може да възложи на различни **Обслужващи дружества** да извършват заедно или поотделно всички или част от дейностите по ал. (2), по отношение на всички или част от придобитите недвижими имоти (и/или вещни права върху недвижими имоти).

Договор с Обслужващо дружество

Член 50

Договорът с Обслужващо дружество трябва да съдържа:

1. предмет на договора;

2. права и задължения на страните;

3. срок на договора, ред за изменение, разваляне и прекратяване на договора;

4. други изискуеми от ЗДСИЦ и актовете до прилагането му разпоредби.

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

Възнаграждения на Обслужващи дружества

Член 51

- (1) Възнагражденията на **Обслужващо дружество** или дружества се определят в зависимост от броя на **Обслужващите дружества**, като се взема предвид обема на възложеното – относно всички или част от дейностите по чл.52 по-долу.
- (2) Размерът на възнаграждението на **Обслужващите дружества** 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.9 от Устава относно максималния размер на разходите за управление на **Дружеството**.

Права и задължения на Обслужващите дружества

Член 52

- (1) Правата и задълженията на **Обслужващото дружество** или дружества се определят в конкретните договори съобразно възложените им дейности и в съответствие със закона и този Устав.
- (2) **Обслужващото дружество** е длъжно да се отчита на **Съвета на директорите** за извършената дейност.
- (3) **Обслужващото дружество** може да представлява **Дружеството** и да извършва действия от негово име и за негова сметка в рамките на изрично писмено упълномощаване. При изпълнение на възложените дейности **Обслужващото дружество** има право да използва и упълномощава трети лица (адвокати, консултанти и други) за изпълнение на отделни действия, но не може да предоставя на трето лице цялостната дейност, която му е възложена.
- (4) **Обслужващото дружество** не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на **Дружеството**.

Замяна на Обслужващите дружества

Член 53

Замяна на **Обслужващо дружество** се допуска след одобрение на КФН.

РАЗДЕЛ VII БАНКА-ДЕПОЗИТАР

Функции на банката - депозитар

Член 54

- (1) **Банката – депозитар** съхранява паричните средства и ценните книжа на **Дружеството**.
- (2) Безналичните ценни книжа, притежавани от **Дружеството**, се вписват в регистър на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подсметката на **Банката – депозитар**, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в **Банката – депозитар**.
- (3) **Банката – депозитар** извършва всички плащания за сметка на **Дружеството** при спазване на условията в този Устав и проспекта за публично предлагане на ценни книжа.
- (4) Отношенията между **Дружеството** и **Банката – депозитар** се уреждат с договор.

Договор с Банката - депозитар

Член 55

- (1) Отношенията с **Банката-депозитар** се уреждат с договор за депозитарни услуги. **Банката-депозитар** изпълнява задълженията си по договора в най-добрия интерес на **Дружеството**.
- (2) Договорът с **Банката - депозитар** трябва да съдържа:
 1. предмет на договора;
 2. права и задължения на страните;
 3. срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване;
 4. разходите по видове и начина им на разпределение между страните;

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

5. други изискуеми от ЗДСИЦ и актовете по прилагането му разпоредби.

(3) Договорът с **Банката – депозитар** се сключва при спазване на установените в закона изисквания и ограничения.

Замяна на банката - депозитар

Член 56

Замяна на **Банката - депозитар** се допуска след одобрение от КФН.

РАЗДЕЛ VIII

ФОНДОВЕ

Фонд "Резервен"

Член 57

(изм. с решение на ОСА от 04.12.2014г.)

(1) Дружеството образува фонд "Резервен".

(2) Източниците за този фонд включват:

А. Разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите;

Б. Други източници по решение на Общото събрание.

(3) По решение на Общото събрание на акционерите Дружеството може да заделя във фонд "Резервен" до 10% от годишната печалба на Дружеството.

(4) Средствата от фонд "Резервен" могат да бъдат използвани за покриване на загуби от дейността на Дружеството.

(5) Фонд „Резервен“ е с размер от минимум 18 900 000 /осемнадесет милиона и деветстотин хиляди/ лева, и не по-малко от 1/10 от капитала на Дружеството.

Други фондове

Член 58

По единодушно решение на **Съвета на директорите**, Дружеството може да образува и други фондове, но само след отделяне на средствата за фонд "Резервен" и разпределяне на печалбата съгласно член 66 по-долу. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

РАЗДЕЛ IX

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Изпълнителен/ни директор/и

Член 59

Изпълнителният/те директор/и организира/т и управлява/т оперативно Дружеството и взема/т решения по всички въпроси, освен тези в изключителна компетентност на **Общото събрание** или **Съвета на директорите**. Той/те представлява/т Дружеството и юридически го задължава/т чрез своя подпис.

РАЗДЕЛ X

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБИТЕ

Фискална и стопанска година

Член 60

Фискалната и стопанска година на Дружеството започва на 1 януари и приключва на 31 декември.

Годишен финансов отчет

Член 61

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/

(1) До края на месец февруари ежегодно **Съветът на директорите** съставя за изтеклата календарна година Годишен финансов отчет и доклад за дейността и го представя на избора/те от **Общото събрание** регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на **Дружеството**.

(2) Годишният финансов отчет включва счетоводен отчет, отчет за управлението и дейността на **Дружеството**, предложение за разпределение на печалбата и сумата на дивидентите, които ще бъдат изплатени на акционерите.

Проверка на годишния отчет

Член 62

(1) Годишният финансов отчет се представя в определения срок на регистрирания одитор (дипломиран експерт-счетоводител), определен от **Общото събрание**, който извършва необходимата проверка и дава на **Съвета на директорите** своето заключение дали годишният финансов отчет е надлежно съставен и дали вярно и честно представя имущественото и финансово състояние на **Дружеството**, отчетения финансов резултат и промените в паричните потоци.

(2) Годишният финансов отчет заедно със заключението на регистрирания одитор (дипломиран експерт-счетоводител) и предложението за разпределяне на печалбата се представят на **Общото събрание** за приемане. Директорът за връзки с инвеститорите също представя на **Общото събрание** отчета за своята дейност.

(3) В случай, че **Общото събрание** не приеме Годишния финансов отчет, то определя нова дата за неговото разглеждане не по-късно от тридесет дни след събранието и дава задължителни насоки за изготвянето на годишния отчет. Ако е възможно, годишният отчет се поправя още по време на заседанието.

(4) (изм. с решение на **ОСА** от 28.10.2009г.) Приетият от **Общото събрание** Годишен финансов отчет се представя за обявяване в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

Задължение за разкриване на информация от Дружеството

Член 63

(посл. изм. с решение на **ОСА** от 28.10.2009г.)

Дружеството разкрива публично годишни и тримесечни финансови отчети за дейността си със съдържанието и в сроковете по ЗППЦК. **Дружеството** разкрива регулираната информация едновременно на КФН и на обществеността във форма, със съдържание, както и при условия, начини и ред, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му. **Дружеството** предоставя на КФН и обществеността и друга информация съгласно изискванията на действащото законодателство.

Разпределение на печалбата и изплащане на дивиденди

Член 64

(1) **Дружеството** разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на **Общото събрание** и в съответствие с Устава и законите.

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

РАЗДЕЛ XI

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Преобразуване на Дружеството

Член 65

(1) **Дружеството** не може да се преобразува в друг вид търговско дружество.

(2) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН и то само с дружество, което секюритизира недвижими имоти.

(3) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Донков/

Прекратяване

Член 66

(изм. с решение на ОСА от 18.05.2012г. и с решение на ОСА от 28.05.2013г.)

(1) Дружеството се прекратява:

1. (отм. с решение на ОСА от 13.04.2021г.)
2. по решение на **Общото събрание**:
 - а. на основанията, предвидени в този Устав и на основанията предвидени в проспекта за издаване на ценни книжа;
 - б. (отм. с решение на ОСА от 13.04.2021г.)
 - с. при мотивирано предложение направено от Съвета на директорите на Дружеството и/или Обслужващото дружество на Дружеството, както и при мотивирано предложение на акционери притежаващи повече от 25 % от капитала на Дружеството;
3. при обявяването му в несъстоятелност;
4. при отнемане на лицензията за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от КФН;
5. с решение на съда в предвидените от закона случаи;
6. в другите, предвидени в закона случаи.

РАЗДЕЛ XII

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Приложимо право

Член 67

За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа (след издаването на лиценз от КФН, потвърждаване на проспекта за първоначално публично предлагане на акции и вписване на Дружеството в регистъра на КФН по чл.30, ал.1, т.3. от ЗКФН), Търговския закон (с изключение на чл.204, ал.1 ТЗ) и съответните подзаконовни нормативни актове.

§1. 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.

§2. Този Устав е приет на Учредителното събрание на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ, проведено на 23.06.2006 г. в гр. София и е изменен съгласно решение на СГС от 03.08.2007 година, с решение на ОСА от 06.06.2008 година, с решение на ОСА от 28.10.2009 година, с решение на ОСА от 26.09.2011 година, с решение на ОСА от 23.01.2012г., с решение на ОСА от 18.05.2012г., с решение на ОСА от 28.05.2013г., с решение на ОСА от 04.12.2014г., с решение на ОСА от 24.06.2020г., с решение на ОСА от 08.12.2020г. и с решение на ОСА от 13.04.2021г.

Изпълнителен директор на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ:

.....



Изпълнителен директор:
/Румен Горанов Цонков/