

---

**У С Т А В**

**НА**

**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД”**

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО  
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

---

**ГЛАВА I**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**СТАТУТ**

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

**(2)** Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация („ЗДСИЦДС“), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и приложимите подзаконовни нормативни актове към него, както и Търговския закон („ТЗ“), освен в случаите, когато разпоредби на ЗДСИЦДС изрично изключват приложението на общите закони.

**ФИРМА**

**Чл. 2 (1)** Фирмата на Дружеството е „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД ” АДСИЦ.

**(2)** Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: **“BRAVO PROPERTY FUND” REIT.**

**(3)** Дружеството е публично.

**(4)** В търговския регистър се вписва, че дружеството по ал. 1 е публично. Дружеството е длъжно да заяви за вписване в търговския регистър това обстоятелство в 7-дневен срок от възникването му.

**СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ**

**Чл. 3** Седалището и адресът на управление на Дружеството е в град София, бул. Черни връх № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5.

**ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ**

**Чл. 4** Дружеството е длъжно да посочва в търговската си кореспонденция: фирмата; седалището и адреса на управлението; единния идентификационен код и банковата сметка.

**ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

**Чл. 5 (1)** Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, позволена от закона.

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

(3) Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България и на територията на всички държави членки на ЕС.

## СРОК

**Чл. 6** Дружеството се създава за неопределен срок.

## АКТИВИ И ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

**Чл. 7** (1) Основните инвестиционни цели на Дружеството са:

а) да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;

б) да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;

в) диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, и на територията на всички държави членки на ЕС, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;

г) участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС

(2) Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход” при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

(3) Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на ЗДСИЦДС, разпоредбите на този устав, решенията на Общото събрание. Дружеството няма други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

## ВИД НА АКТИВИТЕ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИНВЕСТИРА

**Чл.8** (1) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, включително но не само: имоти с бизнес – и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес и офис сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване; индустриални сгради; регулирани имоти подходящи за строителство и др;

(2) Дружеството не може да придобива имоти по алинея 1, които са предмет на правен спор към момента на инвестицията.

(3) Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

- (4) Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка
- (5) Дружеството може да инвестира в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, до 10 (десет) процента от активите си съгласно последния изготвен и оповестен по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен отчет.
- (6) Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по алинея 3-5, ал. 8 и ал. 9, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите на чл. 18 от ЗДСИЦДС.
- (7) Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) без ограничение във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на изискванията на този Устав и разпоредбите на българското законодателство.
- (8) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, от ЗДСИЦДС, съгласно последния изготвен и оповестен по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен отчет.
- (9) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, съгласно последния изготвен и оповестен по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен отчет.
- (10) Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на 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, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

## РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

- Чл. 9** (1) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на третите лица, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, в рамките на една година не може да надхвърля 10 % (десет процента) от стойността на активите по баланса. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.
- (2) Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на дружеството, както и разходите за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.
- (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 на начисляването на разходите.

## ГЛАВА II КАПИТАЛ И АКЦИИ

## КАПИТАЛ. РАЗМЕР НА ПЕЧАЛБАТА.

**Чл. 10** (ИЗМ. С РЕШ. НА СД ОТ 13.03.2026 Г., ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 32, АЛ. 1 И АЛ. 2 ОТ ЗВЕРЬ) Капиталът на Дружеството е в размер на 18 717 000.00 € (осемнадесет милиона седемстотин и седемнадесет хиляди) евро, разпределен в 36 700 000 обикновени, поименни, безналични акции с номинал 0.51 € (петдесет и един евроцента) и не може да бъде намаляван под тази стойност.

## АКЦИИ. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

**Чл. 11 (1)** (ИЗМ. С РЕШ. НА СД ОТ 13.03.2026 Г., ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 32, АЛ. 1 И АЛ. 2 ОТ ЗВЕРЬ) Акции на Дружеството са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 0,51 (петдесет и един евроцента) всяка една.

(2) Привилегированите акции, които Дружеството може да издава, не могат да дават право на повече от 1 (един) глас в Общото събрание. Дружеството може да издава привилегировани акции, които могат да бъдат акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в общото събрание по реда, посочен по-долу в този Устав. Акции без право на глас, издадени от Дружеството, се включват в номиналната стойност на капитала, но не могат да надхвърлят 50% (петдесет процента) от общия брой на издадените акции.

(3) Акции на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл. 31 от този Устав.

## ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ

**Чл. 12 (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 решението на компетентния дружествен орган за провеждане на съответното увеличаване на капитала на Дружеството.

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

## ВНОСКИ

**Чл. 13 (1)** Придобиването на акции от Дружеството става по емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

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

(3) Вноските се превеждат по набирателната сметка на Дружеството, открита в банка от упълномощено лице от съвета на директорите.

### ЗАЕМНИ СРЕДСТВА

**Чл. 14** (1) Дружеството не може да обезпечава чужди задължения, с изключение на банкови кредити, отпуснати на специализирано дружество на ДСИЦ, като не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество се изисква предварително одобрение от общо събрание на акционерите.

(2) Дружеството може да набира заемни средства по един от следните начини:

- а) посредством емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
- б) чрез банкови кредити за финансиране на инвестиционната дейност;
- в) чрез банкови кредити в размер до 20% (двадесет процента) от активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити на ДСИЦ, както и емисии облигации, ако кредитът е за срок не по-дълъг от 12 (дванадесет) месеца.

### КНИГА НА АКЦИОНЕРИТЕ

**Чл. 15** Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Книгата на акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар“ АД по реда и начина, посочени в неговите правила за работа.

### ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

**Чл. 16** Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа и правилата на Централния Депозитар за придобиване и разпореждане с безналични акции. Прехвърлянето на акции има действие спрямо Дружеството, само ако прехвърлянето е регистрирано в Централен Депозитар.

## ГЛАВА III

### УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

#### НАЧИНИ И СПОСОБИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА. ОГРАНИЧЕНИЯ.

**Чл. 17** (1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните два начина:

1. издаване на публична емисия нови акции, включително и привилегировани;
2. превръщане на облигации, търгуеми публично и издадени като конвертируеми, в акции.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
3. капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството;
4. непарични вноски;
5. под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена.

## **ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 18** (1) Съгласно изискванията на чл. 6, ал. 2 от ЗДСИЦДС, Учредителното събрание на Дружеството задължително приема решение за първоначално увеличаване на капитала чрез издаването на нова емисия безналични обикновени поименни акции от същия клас като записаните на учредителното събрание при условията на публично предлагане на емисия ценни книжа. Решението по предходното изречение поражда действие при условие, че на Дружеството бъде издаден лиценз за осъществяване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и съответно има потвърден проспект за публично предлагане на ценни книжа от КФН. В случай, че отлагателното условие, посочено в тази алинея, се сбъдне, съветът на директорите пристъпва към незабавното изпълнение на решението за първоначално увеличаване на капитала веднага след потвърждаване на проспекта на Дружеството от КФН.

(2) Решението на Учредителното събрание по предходната алинея не може да предвижда увеличаване на капитала в размер, по-малък от 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството съгласно чл.10 по-горе.

(3) Увеличението на капитала по реда на този член се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции.

(4) При провеждането на увеличението задължително се издават права по смисъла на пар.1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и се следва установената в ЗДСИЦДС процедура за това, при съответно прилагане на разпоредбите на чл. 112 и следващите от ЗППЦК за увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на права.

(5) При първоначалното задължително увеличение на капитала предимственото право на съществуващите акционери (учредителите) да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала отпреди увеличението, съгласно чл.194, ал.1 от ТЗ и чл.112, ал.1 от ЗППЦК не се прилага.

(6) Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал не по-малък от приложимите изисквания на действащото законодателство за осъществяване на дейност като инвестиционен посредник с пълен лиценз. Цялата емисия права по алинея 4 на този член се поема от инвестиционния посредник по предходното изречение и се предлага за публично търгуване на регулиран пазар.

(7) Първоначалното увеличаване на капитала се извършва до размера на записаните акции.

## **ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПОСЛЕДВАЩИТЕ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 19** (1) При увеличението на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 5 (пет) работни дни след датата публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите да

участват в увеличението на капитала на Дружеството по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

(2) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

(3) В случаите, когато решението за увеличение на капитала се взема от Съвета на директорите, право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 5 (пет) работни дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК.

### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 20** (1) Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦДС минимум става с решение на общото събрание на акционерите на Дружеството.

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

(3) Капиталът може да се намали чрез намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.

(4) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

### ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ

**Чл. 21** (1) Дружеството може да издава привилегирвани акции, даващи различни привилегии на акционерите, с изключение на привилегирвани акции даващи право на повече от един глас в общото събрание на акционерите. Решението за издаване на такъв клас акции се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените акции. В случай, че бъдат издадени привилегирвани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегирваните акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на общото събрание за разпределение на печалбата.

(2) За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегирваните акции без право на глас, издадени от Дружеството, е необходимо съгласието на привилегирваните акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегирваните акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

(3) Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК.

(4) Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане

на емисионната им стойност. След сключването на облигационния заем, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

(5) Облигации се издават по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 39, ал. 3, т. 16 от устава.

(6) Въз основа на взетото решение по ал. 3, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от ТЗ, при непубличното им предлагане или проспекта за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем, броят, видът, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начинът и срокът за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита за сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ или в проспекта по глава шеста от ЗППЦК.

(7) За прехвърлянето на облигациите, издадени от дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безлични ценни книжа.

## ГЛАВА IV

### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

#### ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 22** (1) Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция.

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

(3) Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или този устав, вкл. право да получи финансовите отчети и отчетите за управлението на Дружеството, копие от потвърдените от КФН проспекти на Дружеството за публично предлагане на ценни книжа (акции и корпоративни облигации) и др.

#### СПЕЦИФИЧНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ С ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

**Чл. 23** (1) Акционери, притежаващи не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на Дружеството.

(2) Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковите на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството.

(3) Лицата по алинея 2 могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия съвет на директорите.

2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

(4) Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството към момента на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание на акционерите имат право да включат нови въпроси в дневния ред на общото събрание, различни от въпросите, включени в дневния ред съгласно обявената покана, по реда и при условията на чл. 223а от Търговския закон.

(5) Акционери, отговарящи на характеристиките на предходната алинея, имат право да отправят искане за свикване на Общо събрание до съвета на директорите на Дружеството, съответно, ако тяхното искане не бъде удовлетворено в едномесечен срок от получаването му от съвета на директорите или общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, да поискат от окръжния съд да свика Общо събрание на акционерите или да овласти техен представител да свика общото събрание по определен от тях дневен ред.

## ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

**Чл. 24** (1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции, с изключение на случаите по чл. 19 от ДОПК. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния дружествен орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акциите.

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

(3) Акционери, притежаващи поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството или упражняващи контрол върху последното, имат задължението по чл. 41, ал. 6 по-долу, като задължението за посочените акционери възниква в седемдневен срок от придобиването на акциите, с които се достига или преминава 25-процентния праг или контрола.

## ГЛАВА V ДРУЖЕСТВЕНИ ОРГАНИ

### ВИДОВЕ ОРГАНИ

**Чл. 25** Дружеството има едностепенна система на управление.

Органи на Дружеството са, както следва:

- а) общото събрание на акционерите: („общо събрание”); и
- б) съветът на директорите: („съвет на директорите”).

## РАЗДЕЛ I. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ СЪСТАВ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

**Чл. 26** (1) Общото събрание включва всички акционери, които могат да бъдат български или чуждестранни, физически или юридически лица. Те участват в

общото събрание лично или чрез представител. Правото на глас в Общото събрание може да се упражни от акционерите и преди датата на провеждане на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин. Правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа, 14 (четирнадесет) дни преди датата на ОСА.

(2) Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите вземат участие в работата на общото събрание без право на глас. Член на съвета на директорите може да представлява акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване от точките от дневния ред.

## КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

**Чл. 27** (1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦДС и посочени в глава XI по-долу от този Устав;
4. избира и освобождава членовете на съвета на директорите;
5. определя възнагражденията и тантиемите на членовете на съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими и правото да придобият акции и облигации на Дружеството;
6. назначава и освобождава регистриран одитор за проверка и заверка на одитираните финансови отчети на Дружеството;
7. одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството, взема решение за разпределение на печалбата и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦДС;
8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството по решение на общото събрание (освен в случаите на несъстоятелност);
9. определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите;
10. решава издаването на облигации;
11. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите;
12. избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет, в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.
13. приема решения по въпросите, посочени по-долу в чл. 40, алинея 1 от този Устав.
14. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.
15. взема решения за обезпечаване задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
16. приема политика за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството.
17. взема решения за учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

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

(3) Изменения и допълнения в Устава, в правилата за управление на риска при участие на Дружеството в специализирани дружества, по смисъла на ЗДСИЦДС, както и промяна в състава на Съвета на директорите, в това число подновяване на мандата им, се допускат само след изрично одобрение от страна на Комисията за финансов надзор. Преобразуването и прекратяването на Дружеството се извършва с разрешение от страна на Комисията за финансов надзор. Решенията за изменения и/или допълнения на устава, както и решенията за преобразуване или прекратяване на Дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенция по вписванията. Решенията за избор и освобождаване на членове на съветите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

### СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

**Чл. 28** (1) Общото събрание се свиква от съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по реда на чл. 23, алинея 5 по-горе.

(2) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и оповестена на КФН и обществеността най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисията за финансов надзор, на обществеността и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на Дружеството в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред, по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН, на Дружеството и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

### ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

**Чл. 29** (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

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

(4) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

### СПИСЪК НА ПРИСЪСТВАЩИТЕ

**Чл. 30** (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. Относно гласуването чрез кореспонденция се съставя отделен списък, който се заверява от Председателя и секретаря.

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

### ПРЕДСТАВИТЕЛИ

**Чл. 31** (1) Пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и трябва да отговаря на нормативно определеното минимално съдържание и на изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(2) 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.

(3) Преупълномощаването с правата, предоставени по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1 и 2 по-горе е нищожно.

(4) Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, ако представляват заедно юридическото лице.

(5) Глас, даден в съответствие с условията на пълномощното, ще е действителен, независимо от предшестваща смърт или недееспособност на упълномощителя, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяването на правомощията, по силата на които то е дадено или прехвърлянето на акция, по отношение на която гласът е даден, при положение, че от Дружеството, на адреса, определен в поканата за свикване на общо събрание, не е получено до времето, обявено за провеждане на събранието, писмено уведомление за тази смърт, недееспособност, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията или прехвърляне на акциите.

(6) Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено общо събрание на акционерите на Дружеството, следва да предостави на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи

представителството, в срок до 17:00 часа на работния ден, предхождащ деня на общото събрание, на адреса на управление на Дружеството.

(7) Ако на общото събрание бъдат представени повече от едно пълномощно, издадени от един и същ акционер, валидно е по-късно издаденото пълномощно.

(8) Ако до започване на общото събрание дружеството не бъде писмено уведомено от акционер за оттегляне на пълномощно, то се счита валидно.

(9) Ако акционерът лично присъства на общото събрание, издаденото от него пълномощно за това общо събрание е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. Относно въпросите от дневния ред, по които акционерът лично гласува, отпада съответното право на пълномощника.

(10) Дружеството изготвя и прилага към материалите по чл. 29, ал. 1 по-горе образец на пълномощно за участие в общото събрание и го публикува на своята интернет страница. При поискване, образец на такова пълномощно се изпраща по електронната поща на всеки от акционерите или му се предоставя по друг, удобен за него начин.

## КВОРУМ

**Чл. 32** (1) За провеждане на общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. 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 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред не по-малко от 14 (четирнадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часа на новото заседание задължително се посочват в поканата за първото заседание.

## ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

**Чл. 33** (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 гласовете на всяко свое заседание.

(3) 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 финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация по смисъла на чл. 41, ал. 4 по-долу. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

## ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВА

**Чл. 34** (1) Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 31 от този Устав.

(2) Решенията на общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изискват по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 27, ал. 1, т. 1, 2 и 3

(само за прекратяване) се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции, а за приемане на решения по чл. 27, ал. 1, т. 3 (за преобразуване), т. 4, т. 5 и т. 13 (в случаите, когато става въпрос за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения на събранието капитал.

### ПРОТОКОЛИ

**Чл. 35** (1) За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ, както и информацията относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове „за“ и „против“ и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.

(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) Протоколът от заседанието на общото събрание се изпраща от Дружеството на Комисия за финансов надзор и обществеността в срок от 3 (три) работни дни от провеждане на събранието. В същия срок от 3 (три) работни дни дружеството публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 (пет) години.

(5) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 10 (десет) години. При поискване те се предоставят на всеки акционер за информация.

(6) Регистър на протоколите се води и съхранява от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

### РАЗДЕЛ II. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ МАНДАТ И БРОЙ НА ЧЛЕНОВЕТЕ

**Чл. 36** (1) Дружеството се управлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 7 (седем) лица. Съставът на съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години. Първият съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години.

(3) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения.

(4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

(5) Член на съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 (шест) месеца след получаване на уведомлението, Дружеството трябва да впише освобождаването му в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел. Ако Дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(6) След изтичане на мандата им, членовете на съвета на директорите, ако не бъдат заличени по тяхно искане по реда на предходната алинея, продължават да

изпълняват своите функции до избирането от общото събрание на нов съвет (член на съвета) на директорите.

### ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

**Чл. 37** (1) За членове на съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за умишлено престъпление от общ характер, извършено в Република България или в друга държава, освен ако са реабилитирани.

(2) Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование, да са лица с добра репутация, да притежават необходимите знания и умения, както и квалификация, включително да разполагат с минимален професионален опит от минимум три години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(3) 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.

(4) Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, където представят нотариално заверено съгласие и декларация, че не са налице пречки по алинея 2 и 3 по-горе, като независимите членове установяват и това свое качество с декларация.

### ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

**Чл. 38** (1) Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите може да овласти свой член да представлява Дружеството самостоятелно или заедно с друг член на съвета на директорите. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. В случай, че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството може да се осъществява и от

всеки член на съвета на директорите заедно с прокуриста. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

(2) Съветът на директорите избира от състава си един или повече изпълнителни членове (като винаги общият брой на изпълнителните членове е по-малък от този на останалите членове на съвета) и им възлага управлението на Дружеството. Овластяването по предходното изречение може да бъде оттеглено от съвета на директорите по всяко време.

(3) Отношенията между Дружеството и изпълнителен член на съвета, както и конкретните правомощия и отговорности на последния се уреждат с договор за възлагане на управлението, сключен в писмена форма, като при сключването му Дружеството се представлява от председателя на съвета на директорите. Условието за прекратяване на договора с изпълнителен член могат съществено да се различават от условията за прекратяване на правоотношенията с останалите членове на съвета на директорите.

(4) Имената на лицата по алинея 1 се вписват в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

### ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

**Чл.39** (1) Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и на представителство на някои от тях.

(2) 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.

(3) Съветът на директорите на Дружеството:

1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с третите лица и с банката – депозитар, по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение в протокола, с който е прието решението за прекратяване или разваляне;

2. контролира изпълнението на договорите с третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и с банката депозитар и съдейства при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

3. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличението на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;

4. избира и освобождава изпълнител(е)н/и директор/и председател на съвета на директорите.

5. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им, съответно преди продажбата им от Дружеството на един или повече независими оценители или дружество на независим оценител, с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, при спазване изискванията на глава VII по-долу.

6. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл. 8, алинея 1 от този Устав при спазване ограниченията на чл. 40 по-долу.

7. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл. 14, ал. 2, букви „б” или „в” от този Устав, както и за

предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството и негово дъщерно дружество при спазване на ограниченията, посочени в чл. 40 по-долу;

8. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;

9. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;

10. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

11. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 8, алинеи 3 - 5 от този Устав при спазване изискванията на закона;

12. **(ИЗМ. С РЕШ. НА СД ОТ 13.03.2026 Г., ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 32, АЛ. 1 И АЛ. 2 ОТ ЗВЕРБ)** в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на настоящия устав в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 51 129 188,12 € (петдесет и един милиона сто двадесет и девет хиляди сто осемдесет и осем евро и дванадесет евроцента) чрез издаване на нови акции. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл. 19 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството, с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение. Съветът на директорите следва да заяви за вписване в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор всяка последваща емисия от акции в срок два работни дни от вписването в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, както и да поискат допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас в срок два работни дни от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор;

13. взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на чл. 40 по-долу. В случаите по предходното изречение, решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;

14. избира прокурист на Дружеството;

15. спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление и оповестява ежегодно чрез декларация за корпоративно управление резултатите от прилагането на Кодекса;

16. **(ИЗМ. С РЕШ. НА СД ОТ 13.03.2026 Г., ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 32, АЛ. 1 И АЛ. 2 ОТ ЗВЕРБ)** в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на измененията на настоящия устав в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, Съветът на директорите може да решава издаването на обикновени или конвертируеми облигации до общ размер от 25 564 594,06 € (двадесет и пет милиона петстотин шестдесет и четири хиляди петстотин деветдесет и четири евро и шест евроцента), както при условията на публично предлагане, така и не при условията на публично предлагане (чрез частно пласиране). Съветът на директорите има право да определя емисионната стойност и броя на новите облигации от всяка нова емисия, както и всички други условия на

облигациите и издаването и предлагането на всяка нова емисия, при спазване на императивните разпоредби на ЗППЦК и другите приложими нормативни актове.

17. избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подметки за новите акции, в случай на увеличение на капитала на Дружеството.

18. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този устав.

(4) изразът “заинтересовани лица” по смисъла на алинея 3, т.13 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав има значението, което му дава легалната дефиниция на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

## ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРАВОМОЩИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

**Чл. 40** (1) Съветът на директорите на Дружеството, както и отделни негови членове, не могат, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание, да извършват сделки, в резултат на които:

1. дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК;

б) две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично на Комисия за финансов надзор и на обществеността по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица;

2. възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично на Комисията за финансов надзор и на обществеността по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично на Комисия за финансов надзор и на обществеността по реда на чл. 100т от ЗППЦК;

3. вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, а когато длъжници на дружеството са заинтересовани лица - над 50 на сто от стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК;

4. дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на обща стойност десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а когато сделките са извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството и в полза на дъщерно дружество – над стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК;

5. дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на други дружества или извършва допълнителни парични вноски в дружества с активи на

обща стойност под прага по т. 4, ако общата им стойност в рамките на една календарна година е над стойността по т. 1, буква „а“;

б. дружеството прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение на дъщерно дружество активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

(2) Стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество по ал. 1, т. 1 и б - по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Пазарна цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценител. В стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. Когато предмет на сделки по алинея 1 са ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар, те се оценяват по текуща пазарна цена в случай на придобивни сделки, а в останалите случаи - по пазарна цена, ако тя е по-висока от стойността съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

(3) Сделки, които поотделно са под праговете по алинея 1, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период 3 (три) календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по алинея 1.

(4) Разпоредбата на алинея 1 от този член не се прилага при сключване на договори за банкови кредити, издаване на облигации от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и предоставяне на обезпечения по тях, включително при сключване на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството. Изречение първо не се прилага при участие на заинтересовани лица в някоя от посочените сделки;

(5) Обичайна търговска дейност по смисъла на алинея 4 от този член както и навсякъде, където е споменато в този Устав има значението, което му дава легалната дефиниция на чл. 114, ал. 11 от ЗППЦК.

(6) Съветът на директорите представя пред общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по алинея 1 по-горе. Докладът е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание и има съдържание в съответствие с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове към него.

(7) При вземане на решение по алинея 1 по-горе заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас. Общото събрание на дружеството взема решение по ал. 1 в случаите на придобиване или разпореждане с активи с мнозинство 3/4 от представения капитал, а в останалите случаи - с обикновено мнозинство.

(8) Сделките по чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от Съвета на директорите, а в случаите на сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

(9) Решението на общото събрание по алинея 1 по-горе, следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. Решението може да не посочва конкретна стойност на сделката, при условие че са посочени минимална и максимална стойност, като в този случай изчисляването за целите на ал. 1 се извършва спрямо максималната стойност.

### **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 41** (1) Лице, предложено за член на съвет на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета на директорите, то дължи писмено уведомление по реда и условията по чл. 114б от ЗППЦК.

(2) Членовете на съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството, при условие, че съветът на директорите на Дружеството е издал предварително разрешение за такова участие по единодушно решение на всички свои членове.

(3) Членовете на съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и Дружеството, 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 съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

(4) Дейността на съвета на директорите е конфиденциална. Членовете на съвета на директорите 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 неговите органи. Членовете на съвета на директорите 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 вътрешна информация или търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения, включително след като загубят качеството си членове на съвета до публичното оповестяване на съответните обстоятелства. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за публиката или вече е разгласена от Дружеството.

(5) Членовете на съвета на директорите на Дружеството са длъжни да предоставят изискваната съгласно нормативните актове информация, данни и документи на Комисията за финансов надзор, на други овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.

(6) Членовете на съвета на директорите са длъжни да декларират пред съвета на директорите в седемдневен срок от избирането им, както и пред ресорния заместник-председател 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.

(7) Членовете на съвета на директорите са длъжни всяка година да подават в Комисията за финансов надзор декларация за имуществените и деловите си интереси.

#### **ПРОЦЕДУРА НА ЗАСЕДАНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ПРОТОКОЛ.**

**Чл. 42** (1) Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж месечно.

(2) Заседанията на съвета на директорите се свикват от председателя на съвета или изпълнителния директор.

(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 предизвестия за датата на заседанието по реда на алинея 4 по-долу до членовете на съвета на директорите, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството (съгласно чл.47 по-долу) подпомага члена на съвета на директорите, отговарящ за свикването на конкретното заседание, за организацията на заседанието.

(5) Членовете на съвета на директорите присъстват на заседанията лично или представлявани от друг член на съвета въз основа на писмено пълномощно, овластяващо упълномощения член да гласува по въпросите от дневния ред по начин, посочен от отсъстващия член или по преценка на упълномощения. Никой присъстващ член на съвета не може да представлява повече от един отсъстващ.

(6) Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересован от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

(7) В дневния ред на заседанията могат по единодушно решение на присъстващите на заседанието членове да бъдат включвани и въпроси, различни от предварително обявения дневен ред по реда на алинея 4 на този член, освен когато разпоредба на закона или този Устав предвижда, че решение по определен въпрос може да бъде взето само с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

(8) За всяко от заседанията на съвета се води протокол от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от членовете на съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на

присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави.

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

### **КВОРУМ И МНОЗИНСТВА**

**Чл. 43** (1) Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 (две трети) от неговите членове.

(2) Решенията на съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове.

(3) Решенията по чл.39, ал.3, т.1, 3, 7, 12, 13 и 16 по-горе се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

#### **ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИТЕ ЧЛЕНОВЕ**

#### **ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИТЕ ЧЛЕНОВЕ**

**Чл. 44** (1) Дружеството приема и прилага политика за възнагражденията на лицата, които работят за него. Възнагражденията и тантиемите на членовете на управителните и контролните органи на публично дружество, както и срокът, за който са дължими, задължително се определят от общото събрание.

(2) Текущите месечни възнаграждения на всеки от членове на съвета на директорите (извън обезщетенията, дължими при прекратяване на договор, сключен с член на съвета на директорите, ако такива са уговорени), не могат да надхвърлят 1.00% (един процент) от регистрирания размер на капитала на Дружеството към 31.12 (тридесет и първи декември) на годината, предхождаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението за периода до следващото годишно общо събрание.

(3) Възнагражденията на членовете на съвета на директорите за годината, в която Дружеството е учредено се определят по реда на алинея 1 и на базата на капитала на Дружеството, регистриран след първоначалното увеличение на капитала съгласно чл.18 от този Устав.

### **ОТГОВОРНОСТ**

**Чл. 45** (1) (ИЗМ. С РЕШ. НА СД ОТ 13.03.2026 Г., ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 32, АЛ. 1 И АЛ. 2 ОТ ЗВЕРБ) Членовете на съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в евро и в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. Гаранцията се внася 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 7-дневен срок от внасянето на гаранцията за управлението си лицата по предходното изречение са длъжни да представят в КФН документ, издаден от банката, удостоверяващ, че блокирането на гаранциите е извършено. В случай на невнасяне на гаранцията, Дружеството няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер.

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

(3) Всеки от членовете на съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на съвета на директорите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от общото събрание на акционерите, а в случаите на освобождаване от отговорност на член на съвета на директорите за текущата година – при наличие на заверен от регистриран одитор междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

(4) Гаранцията по алинея 1 на този член се освобождава:

а) в полза на внеслия гаранцията член на съвета на директорите след датата на общото събрание на Дружеството, на което са взети решения съответният член, при наличието на предпоставките по предходната алинея, 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 констатиране на нанесени вреди на Дружеството.

## УПРАВЛЕНИЕ

**Чл. 46** (1) Изпълнителният член (изпълнителен директор) или изпълнителните членове - ако има избрани повече от един, се избира и отчита пред Съвета на директорите на Дружеството.

(2) Изпълнителният директор организира и управлява оперативно Дружеството и взема решения по всички въпроси, които не са в изключителната компетентност на Общото събрание или Съвета на директорите.

(3) Възнаграждението на изпълнителния директор се определя и променя от общото събрание на акционерите при спазване на ограниченията, посочени в чл. 44 по-горе.

## ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

**Чл. 47** (1) Съветът на директорите на Дружеството 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 на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в акции 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 или инвеститори;

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях, както и за поставянето им на мястото, посочено в поканата за общото събрание;

3. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на съвета на директорите на дружеството

4. отговаря за навременното оповестяване на регулирана информация и вътрешна информация до КФН, обществеността и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия ценните книжа на дружеството и Централния депозитар;

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;

(4) Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание;

(5) Членовете на съвета на директорите са длъжни да съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на неговите функции.

(6) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл. 37, алинея 1 и чл. 41, алинея 3 – 5 включително.

## **ГЛАВА VI. ТРЕТИ ЛИЦА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 48** (1) По решение на членовете на съвета на директорите, Дружеството задължително възлага с писмен договор на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности (трети лица), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти и извършването на строежи и подобрения в последните.

(2) Дружеството може да възложи по решение на всички членове на съвета на директорите с писмен договор воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече търговски дружества, отговарящи на посочените в алинея 1 по-горе изисквания.

(3) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС извършват дейностите, в съответствие с изискванията закона и с този Устав.

(4) Възнагражденията, изплатени на третите лица, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят общо 8% (осем процента) от стойността на активите по баланса на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

(5) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС не може да прихващат срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

(6) Сключването на договор, както и замяна на трето лице, изменения и допълнения в договорите с трети лица, се допускат само след изрично одобрение от страна на Комисията за финансов надзор.

### **МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ТРЕТО ЛИЦЕ**

**Чл. 49** (1) Договорът с трето лице съдържа най-малко:

а) пълни данни за страните по договора;

- б) точно описание на дейностите – предмет на договора;
- в) точен размер на възнаграждението или схема за определянето му, начин и срок на плащане;
- г) права и задължения на Дружеството в качеството му на възложител;
- д) права и задължения на третото лице в качеството му на изпълнител;
- е) отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането й;
- ж) режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанията за прекратяване, последици от прекратяването;
- з) начин и срокове за отчетност на изпълнението и правила за приемане на отчетите;
- и) разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
- к) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните.

### **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА**

**Чл. 50** (1) Третото/третите лице/лица (ако е повече от едно) отговарят за извършването на част или всички от следните дейности, свързани с недвижимите имоти – собственост на Дружеството или в които Дружеството възнамерява да инвестира:

- а) създаване на финансово – икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;
- б) изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- в) изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- г) проучване на статута на 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.

(2) Третото лице може да представлява Дружеството и да извършва действия от негово име и за негова сметка в рамките на изрично писмено упълномощаване. При изпълнение на възложените дейности и след предварително съгласуване с Дружеството и получаване на одобрението на последното, третото лице има право да използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други дружества за изпълнение на отделни действия, но не може да предоставя на трето лице цялостната дейност, която му е възложена.

## ГЛАВА VII ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ПЪРВОНАЧАЛНА ОЦЕНКА

**Чл. 51** (1) Преди придобиване, респективно преди продажбата на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид.

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

1. притежава пряко или непряко участие в капитала на Дружеството или на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
2. е член на съвета на директорите на Дружеството или на управителен орган на специализирано дружество или на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
3. е свързано лице с дружеството със специална инвестиционна цел, с член на Съвета на директорите, или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството или на специализираното дружество;
4. е продавач или купувач на недвижимия имот, член е на управителен или контролен орган, съдружник или акционер 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. може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

(3) Оценителите представят декларация за липсата на обстоятелствата по алинея 2.

(4) Оценителите отговарят за вредите, виновно причинени на Дружеството или на негови акционери, които произтичат от тяхна неточна оценка.

(5) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да надвишават с повече от 5 на сто изготвената оценка, а цените, по които ги продава не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от изготвената оценка, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата, които управляват и представляват Дружеството, трябва да обяснят действията си в отчетите за съответния период.

## ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

**Чл. 52** (1) Притежаваните от дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяка финансова година. Член 51 се прилага съответно.

(2) Оценките по реда на ал. 1 се отразяват във финансовите отчети на дружеството със специална инвестиционна цел, в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

## ГЛАВА VIII БАНКА ДЕПОЗИТАР ФУНКЦИИ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

**Чл.53** (1) Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка депозитар.

(2) Отношенията между Дружеството и банката депозитар се уреждат въз основата на писмен договор.

(3) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството в полза на посочените от последното лица срещу представяне на всички необходими документи от страна на бенефициента на плащането, ако Дружеството е посочило предварително на банката, че представянето на такива документи е условие за извършване на плащането.

(4) Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар към подсметка на банката депозитар, а паричните средства и наличните ценни книжа – собственост на Дружеството се съхраняват в банка депозитар.

## ДОГОВОР С БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

**Чл. 54** (1) Договорът с банката - депозитар трябва да съдържа най-малко:

- а) пълни данни за страните по договора;
- б) точно описание на дейностите – предмет на договора;
- в) права и задължения на страните;
- г) срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване;
- д) разходите по видове и начина им на разпределение между страните;
- е) отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането й;
- ж) режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанията за прекратяване, последици от прекратяването;
- з) разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
- и) начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;
- к) други изискуеми по ЗДСИЦДС и ЗППЦК, както и относими по ЗДКИСДПКИ разпоредби.

(2) Възнаграждението на банката - депозитар се определя в договора с нея в рамките на общото ограничение по чл. 9 по-горе и не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

## ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

**Чл. 55** (1) Банката депозитар трябва да е получила лиценз от Българската народна банка за извършване на банкова дейност, или да е банка от държава членка, която

извършва банкова дейност на територията на Република България чрез клон. Банката депозитар трябва:

а. да е получила разрешение за извършване на сделки с финансови инструменти;

б. да е получила разрешение за извършване на дейност като депозитарна или попечителска институция съгласно чл. 2, ал. 2, т. 4 от Закона за кредитните институции;

в. лицензът, дейността, сделките или операциите ѝ да не са ограничени до степен, която ще затрудни или ще направи невъзможно изпълнението на предвидените в този устав или в договора за депозитарни услуги задължения;

г. през последните 12 месеца да не са ѝ прилагани мерки по чл. 103, ал. 2, т. 16, 23, 24 или 25 от Закона за кредитните институции или да не е санкционирана за нарушение на изискванията на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране;

д. притежава кадрова и информационна обезпеченост за ефективно изпълнение на депозитарните си функции и задължения съгласно изискванията на този устав и на българското законодателство.

(2) Банката депозитар не може да бъде едно и също лице или свързано лице с трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, с членовете на съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, с инвестиционните посредници, които поемат и/или обслужват емисиите от увеличението на капитала на Дружеството, както и с лица, които контролират Дружеството.

(3) Банката депозитар не може да бъде кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

(4) Банката депозитар отчита отделно паричните средства и други активи на Дружеството и отделя непаричните активи на Дружеството от собствените си активи. Банката депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредитори с паричните средства, които дължи на Дружеството.

(5) Банката депозитар е длъжна:

1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат превеждани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;

2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с този Устав;

3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако техните нареждания противоречат на закона, на този Устав или на договора за депозитарни услуги;

4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции съгласно условията на сключения договор за депозитарни услуги.

(6) Банката депозитар съдейства на Дружеството при поемане и изпълнение на задълженията и упражняване на правата, свързани с поверените активи, съгласно сключения договор.

(7) При изпълнение на задълженията си банката депозитар се ръководи от интересите на Дружеството.

(8) За банката депозитар се прилагат съответно и изискванията на чл. 28 и глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(9) Замяна на банката депозитар се допуска след одобрение на Комисията за финансов надзор.

## **ГЛАВА ІХ ФОНДОВЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ**

### **ФОНД „РЕЗЕРВЕН“**

**Чл. 56** (1) Дружеството образува фонд “Резервен”.

(2) Източниците за този фонд включват—разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите, както и неразпределената печалба след задължително ѝ разпределение за дивидент, съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС.

(3) Средства от фонд “Резервен” могат да бъдат използвани за покриване на загуби от дейността на Дружеството.

### **ДРУГИ ФОНДОВЕ**

**Чл. 57** По 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 62 по-долу. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

## **ГЛАВА Х. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА. ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА.**

**Чл. 58** (1) До края на месец февруари ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и отчет за управлението и ги представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.

(2) Когато общото събрание не е избрало регистриран(и) одитор(и) до изтичане на календарната година, за която следва да бъде заверен годишен финансов отчет, по молба на съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

(3) След постъпване на доклада на регистрирания одитор, съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение относно приемането на годишния финансов отчет и доклада на регистрирания одитор и предоставянето им на общото събрание за одобрение, изготвя предложение за разпределение на печалбата до общото събрание и приема решение за свикване на годишно общо събрание на акционерите, като възлага на определен член на съвета на директорите извършването на всички необходими действия за свикването и провеждането на събранията. Регистрираният одитор или негов представител присъства на заседанието на съвета на директорите по предходното изречение.

(4) В случай, че общото събрание не приеме годишния финансов отчет, то определя нова дата за неговото разглеждане не по-късно от шестдесет дни след първата дата на провеждане на годишното общо събрание и дава задължителни насоки за изготвянето на годишния отчет. Ако е възможно, годишният отчет се коригира още по време на заседанието.

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

**Чл. 59** (1) В доклада за дейността на съвета на директорите се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството през изминалата година и се разяснява годишния финансов отчет. Отчетът за управлението задължително съдържа следната информация:

- а) достоверно изложение за развитието на дейността и за състоянието на Дружеството;
- б) важните събития, настъпили след годишното счетоводно приключване;
- в) предвижданото развитие на Дружеството;
- г) движението на акциите в съответствие с изискванията на действащото законодателство;
- д) възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите и тяхното съобразяване с изискванията на чл.44 от този Устав;
- е) размера на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в този Устав по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- ж) придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Дружеството;
- з) правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството;
- и) участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.
- к) обобщена информация относно инвестициите в недвижими имоти през годината и анализ на реализираните и очаквани приходи от направените инвестиции.
- л) друга информация по преценка на Дружеството.

(2) В отчета на директора за връзки с инвеститорите се прави анализ на постигнатата от Дружеството прозрачност на управлението и информираност по отношение на публиката и на степента и начина, по който са изпълнявани задълженията за разкриване на информация от Дружеството през изминалата година в съответствие с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

### ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл.60** Дружеството в качеството си на АДСИЦ, емитент на ценни книжа и публично дружество е длъжно да разкрива публично регулираната информация чрез предоставянето ѝ на Комисия за финансов надзор и на обществеността, вкл. като предоставя изискуемите годишни, тримесечни и шестмесечни финансови отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им, както и да уведомява по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Дружеството е длъжно да разкрива по реда на чл. 100т от ЗППЦК и всяка друга регулирана информация, регламентирана в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

## **РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ**

**Чл. 62** (1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет процента) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на общото събрание и в съответствие с този Устав и законите и със съдействието на Централен депозитар. Дружеството може да изплаща както годишен, така и 6-месечен дивидент и при съответно прилагане на чл. 247а от Търговския закон.

(2) Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание годишен дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент. В случай, че бъде взето решение за разпределяне на 6-месечен дивидент, същият се изплаща в сроковете по чл. 115в, ал. 7 от ЗППЦК.

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

(4) Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Член 115в, ал. 2 се прилага съответно.

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

(6) След получаване на уведомлението по алинея 5 по-горе, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

## **ГЛАВА XI**

### **ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ**

#### **ПРЕОБРАЗУВАНЕ**

**Чл. 63** (1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

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

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

#### **ПРЕКРАТЯВАНЕ**

**Чл. 64** (1) Дружеството се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или по решение на общото събрание:

1. само на основание, предвидено в този Устав или в проспекта за издаване на ценни книжа.
2. при обявяването му в несъстоятелност;

3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.
4. в други, предвидени в закона случаи.

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

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

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

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

## ГЛАВА XII.

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ ПРИЛОЖИМО ПРАВО

**Чл.65** За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦДС разпоредби), както и всички други относими закони и съответните подзаконови нормативни актове.

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

§2. Настоящият устав е одобрен от ОСА, проведено на 11.12.2023 г., одобрен с Решение на КФН № 1091-ДСИЦ от 19.12.2023 г., последващо изменен във връзка с чл. 32, ал. 1 и ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1 и ал. 2 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

Изпълнителен директор:  
Асен Лисев