

Проект!

УСТАВ
на
“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

Чл. 1. (1) “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ (наричано по-долу само “дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което при условията и по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

(2) “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ се учредява по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

(3) За неуредените със ЗДСИЦ въпроси относно учредяването, организацията, дейността и прекратяването на дружеството се прилагат разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на ТЗ.

Фирма

Чл. 2. (изм. 29.04.2005 год.) (1) Фирмата на дружеството е “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ.

(2) Фирмата на дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Prime Property BG Real Estate Investment Trust” Plc или “Prime Property BG REIT”.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. (1) (изм. 14.12.2009 год.) Седалището на дружеството е: Република България, гр. София.

(2) (изм. 14.12.2009 год., изм. 23.11.2020 год.) Адресът на управление на дружеството е: район “Красно село”, ул. “Дамян Груев” № 1, ет.5.

Вид на секюритизираните активи. Предмет на дейност

Чл. 4. Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Срок на съществуване на дружеството. Секюритизиране на нови активи

Чл. 5. (1) (изм. 29.04.2005 год., изм. 24.02.2011 год.) Дружеството има срок на съществуване до 31.12.2020 година. Съществуването на Дружеството може да бъде продължено с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството, взето преди изтичане на срока по изречение първо, с мнозинството необходимо за промяна на Устава.

Проект!

ТОЧКА 1. ОТ ДНЕВНИЯ РЕД НА ИЗВЪНРЕДНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, СВИКАНО ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА 24.03.2021 г., СЪОТВЕТНО ПРОЕКТОРЕШЕНИЕ:

Чл. 5. (1) (изм. 29.04.2005 год., изм. 24.02.2011 год., *изм. 23.04.2021 год.*) *Съществуването на Дружеството може да бъде продължено с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството, с мнозинството необходимо за промяна на Устава. Дружеството има срок на съществуване до 31.12.2022 година.*

(2) Дружеството може да придобива нов актив или активи за секюритизация с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити. при спазване на изискванията на закона.

Инвестиционни цели

Чл. 6. (1) Основната инвестиционна цел на дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България.

(3) Инвестиционните цели на дружеството са:

1. запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от дружеството;
2. осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
3. реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба;
4. осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

Изисквания и ограничения към секюритизираните активи

Чл. 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, включително новоизградени и завършени жилищни, индустриални и други сгради и части от тях, земеделски и други земи, гори и др., при спазване изискванията на закона и този устав.

Чл. 8. Дружеството не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Общи ограничения на дейността

Чл. 9. (1) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество, включително и в дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на вземания;

Проект!

2. да променя предмета си на дейност;
3. да извършва търговски сделки, които не са пряко свързани с дейността му;
4. да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
5. да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;

в) по банкови кредити, които се използват за изплащане на лихви, при условие че те са за срок не повече от 12 месеца и са в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите на дружеството.

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

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;

2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на дружеството;

3. други активи, ако това е допустимо от действащото законодателство.

(3) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

(4) Освен в случаите, посочени в ал. 2 и 3, дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

Глава втора

КАПИТАЛ

Размер на капитала. Брой и вид акции.

Чл.10. (1) (изм. 22.07.2004 год., 11.07.2005 год. и 14.09.2006 год.) Капиталът на дружеството е 35 706 593 лева, разпределен на 35 706 593 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лев всяка.

(2) Капиталът на дружеството е внесен изцяло.

Вноски

Чл. 11. (1) Придобиването на акции на дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на дружеството не могат да правят частични вноски.

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

Проект!

Акции.

Чл. 12. (1) Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции. Разпоредбата на чл. 185, ал. 2, изречение второ от ТЗ не се прилага.

(2) Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличение на капитала дружеството може да издава и привилегирвани акции, съгласно чл. 17 от устава.

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

Права по обикновените акции.

Чл. 13. (1) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

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

(3) Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава десета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Неделимост

Чл. 14. (1) Аксиите са неделими.

(2) Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

Книга на акционерите

Чл. 15. Книгата на акционерите на дружеството се води от Централния депозитар.

Прехвърляне на акции

Чл. 16. Аксиите на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

Привилегирвани акции

Чл. 17. (1) Дружеството може да издава привилегирвани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент, гарантиран или допълнителен ликвидационен дял, или привилегия за обратно изкупуване. Привилегирваните акции могат да бъдат без право на глас.

Проект!

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

(3) Правата, които дава емисия привилегирвани акции на дружеството, включително размера на гарантирания и допълнителния дивидент или ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на привилегированите права, се определят с решението за увеличаване на капитала чрез издаване на привилегированите акции, в съответствие със закона и този устав.

(4) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на дружеството.

(5) За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите по акциите по ал. 1 е необходимо съгласието на привилегированите акционери от същия клас, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегирова-

ните акции. Решението се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадане на привилегиата. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от този устав.

Чл. 18. (1) Гарантираният и допълнителният дивидент за всяка година се заплащат при наличие на печалба за съответната година. Гарантираният дивидент се заплаща с предимство преди дивидента по останалите акции.

(2) Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът по привилегирвани акции за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година заедно с дължимия за нея дивидент. Когато поради липса на печалба и за следващата година или по други причини, дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълен размер, привилегированите акции без право на глас придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне на кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на акционерите на дружеството.

Чл. 19. Правото на гарантиран или допълнителен ликвидационен дял е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Чл. 20. (1) За обратното изкупуване на акции с привилегия за обратно изкупуване съветът на директорите на дружеството изготвя предложение за обратно изкупуване. Предложението се представя в търговския регистър, за което се обнародва съобщение в "Държавен вестник". Дружеството е длъжно да изкупи съразмерно привилегированите акции на приелите предложението акционери.

(2) Заплащането на дължимите суми срещу обратно изкупените привилегирвани акции се извършва при спазване на изискванията на чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ и чл. 247а, ал. 1, 2 и 3 от ТЗ.

Глава трета

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Проект!

Начин на увеличаване

Чл. 21. (1) Капиталът на дружеството се увеличава чрез:

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

(2) Капиталът на дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми.

(3) Капиталът на дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата, както и с непарични вноски или под условие. Разпоредбите на чл. 197, 193 и 195 от ТЗ не се прилагат.

Чл. 22. (1) Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по решение на Общото събрание. Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл. 24 от устава, Съвета на директорите на дружеството може да вземе решение за увеличаване на капитала в рамките на овластяването по чл. 43 от устава.

(2) Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции. Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл. 24 от устава, дружеството може да увеличи своя капитал и без проспект - по реда и при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4 във вр. чл. 112а ЗППЦК.

Предимства на акционерите

Чл. 23. (1) При увеличаване на капитала, с изключение при неговото задължително първоначално увеличаване по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 ТЗ.

(2) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК.

(3) При увеличаване на капитала на дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Задължително първоначално увеличение на капитала

Чл. 24. На основание чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ, учредителното събрание на дружеството взема решение за първоначално увеличение на неговия капитал от 500 000 лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 лев всяка.

Проект!

Чл. 25. (1) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект. Разпоредбите на чл. 79, ал. 1, т. 4, във вр. чл. 112а ЗППЦК и чл. 22 от този устав не се прилагат.

(2) Просpektът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок до 6 месеца от вписването на дружеството в търговския регистър на съда.

Чл. 26. (1) При първоначалното увеличаване на капитала се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право.

(2) При първоначалното увеличаване акционерите нямат предимства за придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 ЗППЦК и чл. 194 ТЗ не се прилагат.

Глава четвърта

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 27. (1) Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените привилегировани акции по чл. 20 от устава.

(2) Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или чрез обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 ЗППЦК.

Глава пета

ОБЛИГАЦИИ

Чл. 28. (1) Дружеството може да издава облигации при условията и по реда на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание § 2 от ПЗР на ЗДСИЦ, дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

(2) Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност. Незабавно след сключването на облигационния заем, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

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

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от устава.

(5) Въз основа на решението по ал. 4. Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ при непубличното им предлагане, съответно проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК, в които се определят условията на облигационния заем, включително: размерът на облигационния заем; броя, вида, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начина и срока за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които засмът се счита сключен.

Проект!

(6) Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии;
3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;
4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.

(7) Решение, прието в нарушение на забраните по ал. 6, е нищожно.

(8) Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции /конвертируеми облигации/ при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 22, ал. 1 от устава.

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

Глава шеста

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на дружеството

Чл. 29. Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Раздел I

Общо събрание на акционерите

Състав на Общото събрание на акционерите

Чл. 30. (1) Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал.1 ЗППЦК.

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

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

Компетентност на Общото събрание

Чл. 31. (1) Общото събрание :

1. изменя и допълва устава на дружеството;
2. преобразува и прекратява дружеството;

Проект!

3. увеличава и намалява капитала на дружеството;
 4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона;
 5. назначава и освобождава регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на дружеството;
 6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
 7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
 8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
- (2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.
- (3) Измененията и допълненията в устава на дружеството, преобразуването и прекратяването на дружеството, както и избора на лица за ликвидатори на дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Провеждане на Общото събрание

Чл. 32. (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 и секретар на всяко свое заседание.

Свикване на Общото събрание

Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на дружеството.

(2) (изм. 16.09.2010 год.) Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник и се изпраща в КФН, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на дружеството.

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

Право на сведения

Чл. 34. (1) (изм. 16.09.2010 год.) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването в Търговския регистър на поканата за свикване на Общо събрание.

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

Проект!

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

(4) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали въпросите са свързани с обявения дневен ред.

Списък на присъстващите

Чл. 35. (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 на представители на акционерите е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото са спазени изискванията на чл. 116 от ЗППЦК.

Кворум

Чл. 36. (1) Решенията по чл. 31, ал. 1, т. 1-3 от устава се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от капитала.

(2) При липса на кворум по ал. 1 може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

Гласуване и мнозинства

Чл. 37. (изм. 30.06.2009 год.) (1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл.115г и чл.116 от ЗППЦК, нормативните актове по прилагането му и останалите изисквания на закона.

(2) (нова 30.06.2009 год.) Упълномощаването чрез електронни средства следва да бъде извършено с универсален, валиден сертификат, за който дружеството може да направи справка чрез интернет относно неговите: издател, обхват и срок. Условия за признаване на пълномощни, дадени чрез електронни средства са: те да бъдат подписани в PDF-формат, като упълномощителят подпише и пълномощното като документ, и е-мейла, с който се изпраща като файл, както и: изходът от проверката на пълномощното, осъществена от представители на дружеството да бъде положителен. Упълномощаването може да се извършва или изцяло на хартиен носител, или изцяло с електронни средства. Пълномощните дадени чрез електронни средства се очаква да бъдат изпращани на следния е-мейл адрес: office@primepropertybg.com.

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

(4) (предишна ал.3) (изм. 16.09.2010 год.) За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1-4 се изисква мнозинство от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас.

Проект!

Протоколи

Чл. 38. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ.

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

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

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

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

Раздел II

Съвет на директорите

Мандат

Чл. 39. (1) Съветът на директорите на дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.

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

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

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

Състав на Съвета на директорите

Чл. 40. (1) (изм. 07.09.2009 год., 16.09.2010 год.) Съветът на директорите се състои най-малко от три но не повече от седем физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) Юридическото лице – член на Съвета на директорите, определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

(3) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер:

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност:

Проект!

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори:

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

(4) Изискванията по ал. 3 следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

(5) Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в дружеството;

2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;

3. свързано с дружеството лице;

4. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;

5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;

6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на дружеството.

Управление и представителство

Чл. 41. (1) Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

(2) (изм. 16.09.2010 год.) Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на дружеството на един или повече от своите членове (изпълнителни директори). Изпълнителният/изпълнителните директор/и могат да бъдат сменени по всяко време.

(3) (изм. 16.09.2010 год.) Съветът на директорите овластява изпълнителния/изпълнителните директор/и по ал. 2 да представлява/представяват дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

(4) (изм. 16.09.2010 год.) Имената на лицата по ал. 3, овластени да представляват дружеството, се вписват в Търговския регистър.

(5) Временно отсъстващият изпълнителен директор се замества при условия и ред, определени в правилата на работа на Съвета на директорите.

Правомощия на Съвета на директорите

Чл. 42. (1) Съветът на директорите на дружеството:

1. взема решения относно покупка и продажба на недвижими имоти;

2. (изм. 29.04.2005 год., 16.09.2010 год.) дава предварително разрешение за сключването, прекратяването и развалянето на договорите с обслужващите дружества, с банката – депозитар, как-

Проект!

то и за други необходими за дейността на дружеството договори с трети лица, когато стойността на договорите надвишава 100 000 лева, освен в случаите, когато българското законодателство предоставя предварителното разрешение в компетентност на Общото събрание.

3. (изм. 16.09.2010 год.) контролира изпълнението на договорите по т. 2 и взема решение относно упражняване на правата и изпълнение на задълженията му по тези договори;

4. застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;

5. определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;

6. взема решения относно инвестирането на свободните средства на дружество при спазване на ограниченията по чл. 9, ал. 2 – 4;

7. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК;

8. приема правила за работата си;

9. взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите заявява своите решения (проекторешения) в КФН за одобрение, когато това е предвидено в действащото законодателство.

Чл. 43. (1) В срок до 5 (пет) години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на дружеството до 150 000 000 (сто и петдесет милиона) лева чрез издаване на нови акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя: размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, и правата по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката; други необходими условия.

Чл. 44. В срок до 5 (пет) години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 150 000 000 (сто и петдесет милиона) лева. Условията на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

Кворум и мнозинства

Чл. 45. (1) Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

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

(3) Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство за приемането на определени решения.

Проект!

(4) (изм. 07.09.2009 г.) Решенията по чл. 42, ал. 1, т.т. 1, 2, 5, 6, 7 и 8, и чл. 43 и 44 се вземат с мнозинство от 75 на сто от всички членове на Съвета на директорите, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава.

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

Дължимата грижа и лоялност. Недопускане на конфликт на интереси.

Чл. 46. (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на дружеството и на инвеститорите в дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от дружеството.

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

Ред за работа на Съвета на директорите

Чл. 47. (1) (изм. 16.09.2010 год.) Съветът на директорите на дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

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

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления до членовете на съвета в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

Проект!

(5) Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за членовете на Съвета на директорите, които на предходното заседание са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание. Неприсъствалите членове се уведомяват съгласно ал. 3 и 4.

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

Протоколи

Чл. 48. (1) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

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

Гаранция за управление и отговорност

Чл. 49. (1) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116 в, ал. 2 – ал. 6 ЗППЦК.

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

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

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл. 50. (1) Месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не може да надвишава 5 (пет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

(2) Освен месечното възнаграждение по ал. 1, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите и двамата изпълнителни директори получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството. Възнаграждението се изплаща по банкова сметка до пет работни дни след датата на одитирания годишен баланс на дружеството.

(3) Общото събрание определя конкретния размер на възнагражденията по ал. 1 и 2 при спазване разпоредбата на чл. 55 от устава.

Глава седма ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА И БАНКА-ДЕПОЗИТАР

Дейност на обслужващите дружества

Чл. 51. (1) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества (обслужващи дружества) осъществяването на тези дейности.

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

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

Изисквания към обслужващите дружества

Чл. 52. Обслужващите дружества следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества с добра репутация;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават организация, финансови и материално-технически ресурси, програмно осигуряване, както и достатъчен персонал с квалификация и опит, необходими за изпълнение на възложените съгласно чл. 51 дейности.

Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Чл. 53. Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа, и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 55 от устава.

Банка-депозитар

Чл. 54. (1) Банката-депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на дружеството. Безналичните ценни книжа, притежавани от дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подсметката на банката-депозитар..

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

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

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

Проект!

Глава осма

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 55. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 (петнадесет) на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на дружеството.

Глава девета

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Документи по годишното приключване

Чл. 56. (1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов (счетоводен) отчет и доклад за дейността и го представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от съда.

Отчет за дейността

Чл. 57. (1) След постъпването на доклада на регистрираните одитор/и, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

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

Периодично и текущо разкриване на информация

Чл. 58. (1) (изм. 16.09.2010 год.) Провереният от регистриран одитор и приет от общото събрание годишен финансов отчет на дружеството се обявява в Търговския регистър. Отчетът се публикува и предоставя на оправомощените органи и организации съгласно изискванията на закона.

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

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

Проект!

Глава десета РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 59. (1) Дивиденсти се изплащат ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

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

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

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

(5) Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 6 (шест) месеца от края на съответната финансова година.

(6) При начисляването на дивиденсти дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл.34, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане и чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК (след издаването на лиценз от КФН и потвърждаване на проспекта за първоначално публично предлагане на акции), Търговския закон и съответните подзаконовни нормативни актове.

§ 2. 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.

§ 3. Този устав е приет на учредителното събрание на "Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост" АДСИЦ (търговско наименование след 03.06.2005 год. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ), проведено на 08.09.2003 год. в гр. София и изменен с решения на Съвета на директорите на дружеството, на основание чл.43, ал.(1) от устава, вписани на 22.07.2004 год., 11.07.2005 год. и 14.09.2006 год., както и на Общите събрания на акционерите на дружеството, проведени на 29.04.2005 год., 30.06.2009 год., 07.09.2009 год., 14.12.2009 год., 16.09.2010 год., 24.02.2011 год. и 23.11.2020 год.



Изпълнителен директор,
Светослав Кьосев