

„Фонд Имоти“ АДСИЦ

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ ПО ДНЕВНИЯ РЕД НА
ИЗВЪНРЕДНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„Фонд Имоти“ АДСИЦ, ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА:
BG1100036042,

КОЕТО ЩЕ СЕ ПРОВЕДЕ НА 30 НОЕМВРИ 2021 Г. ОТ 11:00
ЧАСА ИЗТОЧНОЕВРОПЕЙСКО ЛЯТНО ЧАСОВО ВРЕМЕ - EEST
(09:00 ЧАСА КООРДИНИРАНО СТАНДАРТНО ВРЕМЕ - UTC), А
ПРИ ЛИПСА НА КВОРУМ - НА 14 ДЕКЕМВРИ 2021 ГОДИНА ОТ
11:00 ЧАСА ИЗТОЧНОЕВРОПЕЙСКО ЛЯТНО ЧАСОВО ВРЕМЕ -
EEST (09:00 ЧАСА КООРДИНИРАНО СТАНДАРТНО ВРЕМЕ -
UTC), С УНИКАЛЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА СЪБИТИЕТО
FUES30112021IOSA, ПО СЕДАЛИЩЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО И
НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР. СОФИЯ, БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ № 54 -
56, ХОТЕЛ „ЛЕГЕНДИ“, КОНФЕРЕНТНА ЗАЛА „ЛЕГЕНДИ“

ДНЕВЕН РЕД И ПРОЕКТИ ЗА РЕШЕНИЯ

Съветът на директорите свиква извънредно общо събрание на акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, ISIN код на емисията: BG1100036042, което ще се проведе на 30 ноември 2021 г. от 11:00 часа източноевропейско лятно часово време - EEST (09:00 часа координирано стандартно време - UTC), с уникален идентификационен код на събитието FUES30112021IOSA, по седалището на дружеството и на следния адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 54 - 56, Хотел „Легенди“, Конферентна зала „Легенди“, при следния дневен ред:

1. Промени в Устава на Дружеството.

Проект за решение: Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите за промени в Устава, включено в материалите по дневния ред.

I. По т. 1 от дневния ред: Промени в Устава на Дружеството.

Във връзка с промените в действащото законодателство, уреждащи изискванията за публичните дружества и дружествата със специална инвестиционна цел, въведени със ЗППЦК и с новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата а секюритизация (ЗДСИЦДС), Съветът на директорите представя предложения за промени в Устава на Дружеството, изготвени с цел съобразяване и привеждане на дейността на Дружеството в съответствие с нормативните изисквания.

Промените са одобрени с Решение № 750-ДСИЦ/12.10.2021 г. на Комисията за финансов надзор.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ФОНД ИМОТИ АДСИЦ ЗА ПРОМЕНИ В УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

§1. Чл. 1, ал. 1 и ал 2 се изменят, както следва:

Чл. 1 (1) (Изм.) „Фонд Имоти“ АДСИЦ (по-долу наричано за краткост „Дружеството“) е акционерно дружество, което при условията и по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

(2) (Изм.) Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за 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.

§2. Чл. 4 от Устава се допълва съобразно чл. 13 от ТЗ по отношение на банковата сметка на Дружеството, в резултат на което текстът придобива следната редакция:

Чл. 4 (Изм.) Дружеството е длъжно да посочва в търговската си кореспонденция: фирмата; седалището и адреса на управлението; „единния си идентификационен код (ЕИК)“ и банковата си сметка.

§3. Чл. 5, ал. 1, ал.2 и ал. 3 се изменят, както следва:

Чл. 5 (1) (Изм.) Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

(2) (Изм.) 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) (Изм.) Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България. Дружеството е длъжно да застрахова недвижимите си имоти за покриване на приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо - четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот, съответно след издаване на удостоверителен документ за въвеждането му в експлоатация.

§4. Заглавието преди чл. 8 се изменя и придобива следната редакция:

„ВИД НА АКТИВИТЕ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИНВЕСТИРА“

§5. Чл. 8, ал. 6 – 12 се променят, както следва:

(6) (Изм.) Дружеството инвестира в недвижими имоти на територията на Р България. Дружеството не може да придобива имоти по алинея 1 – 5, които са предмет на правен спор.

(7) (Изм.) 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.

(8) (Изм.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

(9) (Изм.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си:

1. (Нова) в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. (Нова) в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Дружеството не може да инвестира активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

(10) (Изм.) Общият размер на инвестициите по ал. 7-9 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по алинея 7 - 9.

(11) (Изм.) Дружеството придобива активи по алинея 7 - 9 само по изключение, когато има временна липса на атрактивни възможности за инвестиции в имоти по алинея 1 – 5 на този член, като не може да поддържа равнище на инвестициите, различни от недвижими имоти, надхвърлящо общо 30 (тридесет) процента от общата стойност на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс за период по-дълъг от 1 (една) година.

(12) (Изм.) Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) на територията на Р България.

§6. В текста на Чл. 9 се правят следните промени:

Чл. 9 (1) (Изм.) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една година не може да надхвърля 10% (десет процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е до 10 000 000 (десет милиона) лева включително, и не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над 10 000 000 (десет милиона) лева. Максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. 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) (Изм.) 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 смисъла на чл. 27, ал.3 от ЗДСИЦДС, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

§7. В текста на Чл. 14 се правят следните промени: ал. 1 и ал. 2 се изменят и се създават нови ал. 3 и ал. 4, в резултат на което в текстът на чл. 14 придобива следната редакция:

Чл. 14 (1) (Изм.) Дружеството не може да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството със

специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.

(2) (Изм.) Дружеството може:

а) да емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

б) да взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;

в) да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по буква б и по емисии дългови ценни книжа по буква а), ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

(3) (Нова) Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 5 от ЗДСИЦДС. Дружеството не може да инвестира активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1. от ЗДСИЦДС.

(4) (Нова) Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 - 3 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

§8. В текста на чл. 18, ал. 1-6 се правят следните промени:

Чл. 18 (1) (Изм.) Съгласно изискванията на чл. 13, ал.1 от ЗДСИЦДС, Първоначално увеличаване на капитала се извършва само въз основа на одобрен от Комисията проспект по чл. 12 от ЗДСИЦДС.

(2) (Изм.) При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право.

(3) (Изм.) Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал, не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Цялата емисия права по ал. 2 се предлага от инвестиционния посредник за търговия на регулиран пазар. При първоначалното увеличаване на капитала не се прилага чл. 194 от Търговския закон.

(4) (Изм.) Дружеството изпраща уведомление до регулирания пазар, на който ще се предлагат неговите акции. Уведомлението съдържа началната дата, от която ще започне предлагането на правата, сроковете, при които ще се извършва, и информация за броя и за номиналната и емисионната стойност на акциите, които ще се записват..

(5) (Изм.) Уведомлението по ал. 4 трябва да бъде изпратено не по-късно от 30 работни дни от датата на издаване на лиценз по чл. 11 от ЗДСИЦДС.

(6) (Изм.) Регулираният пазар е длъжен да приеме за търгуване правата по ал. 2. Срокът за записване на акции по ал. 1 е най-малко 30 дни. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

§9. Чл. 19, ал. 1 се изменя, както следва:

Чл. 19 (1) (Изм.) При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

§10. Чл. 19, ал. 3-13 се изменят, както следва:

Чл. 19 (3) (Изм.) При увеличаване на капитала емисионната стойност на новите акции трябва да бъде изплатена напълно, освен при увеличаване на капитала съгласно чл. 197 от Търговския закон, както и чрез превръщане на облигации в акции. Член 188, ал. 1, изречение второ от Търговския закон не се прилага.

(4) (Изм.) Решението за увеличаване на капитала съдържа посочване на инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала, както и други

необходими данни за емисиите от права и акции. Дружеството е длъжно да изпрати на комисията, на регулирания пазар, на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани акциите на дружеството, протокола с решението за увеличение на капитала в срок до края на работния ден, следващ деня на провеждане на общото събрание, или деня на провеждане на заседанието на управителния орган. Централният депозитар на ценни книжа, различен от "Централен депозитар" – АД, предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 на "Централен депозитар" – АД, във връзка с водения от него централен регистър на ценни книжа.

(5) (Изм.) Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по изречение първо, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 на централния регистър на ценни книжа..

(6) (Изм.) След публикуването на съобщението по чл. 89т, ал. 1, 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 участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки..

(7) (Изм.) Срокът за прехвърляне на правата не може да бъде по-кратък от 5 работни дни.

(8) (Изм.) Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

(9) (Изм.) Прехвърлянето на правата се извършва на регулиран пазар. Регулираният пазар, на който са допуснати до търговия акции на публичното дружество, е длъжен да допусне до търговия издадените от дружеството права.

(10) (Изм.) На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник по ал. 1 на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

(11) (Изм.) Сумите, получени от продажба на права, постъпват по специална сметка, открита от централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, и не могат да се ползват до вписването на увеличаването на капитала. Централният депозитар на ценни книжа разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

(12) (Изм.) Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на акции чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.

(13) (Изм.) Дружеството уведомява комисията в срок 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите. Уведомлението не може да съдържа неверни или непълни съществени данни. Дружеството може да издаде права върху записани акции в периода между приключване на подписката до издаване на новите акции, записани при увеличаването на капитала. Дружеството посочва в проспекта за увеличаване на капитала намеренията за издаване на права върху записаните акции, рисковете, свързани с тях, и условията и реда за издаването и прехвърлянето им.

§11. Направена е необходимата терминологична промяна в чл. 20, ал. 1 от Устава, като наименованието „ЗДСИЦ” е заменено със „ЗДСИЦДС”.

§12. В чл. 20, ал. 4 е направено следното допълнение с цел съобразяване с приложимото законодателство:

Чл. 20 (4) (Изм.) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции, или чрез обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

§13. Редактирани са разпоредбите на чл. 22, ал. 3-5, доколкото са в противоречие със забраната на чл. 26, ал.4 от ЗДСИЦДС, в резултат на което разпоредбата на чл. 22, ал. 3 се изменя, както следва, а ал. 4 и ал. 5 на чл. 22се отменят:

(3) (Изм.) Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

(4) (Отм.)

(5) (Отм.)

§14. В чл. 23, ал. 1 е направено следното допълнение с цел съобразяване с приложимото законодателство:

Чл. 23 (1) (Изм.) 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. Правото на глас в общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.

§15. чл. 24, ал. 4 е направено следното допълнение с цел съобразяване с приложимото законодателство:

Чл. 24 (4). (Изм.) 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 Търговския закон. Това право не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по ал. 2 от този Устав нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

§16. В чл. 26, изр. първо е направена е необходимата терминологична промяна, като наименованието „ЗДСИЦ“ е заменено със „ЗДСИЦДС.“

§17. В чл. 27, ал. 2, изречение последно е направено съобразяване с чл. 115г, ал. 1, изр. второ от ЗППЦК, доколкото член на СД може да представлява акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките в дневния ред, както следва:

Чл. 27 (2) (Изм.) Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегироваии 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, само ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

§18. В чл. 28, ал. 1, т. 3 и т. 7 са направени необходимите терминологични промени, като наименованието „ЗДСИЦ“ е заменено със „ЗДСИЦДС.“

§19. В чл. 28, ал. 1, са направени следните допълнения с цел съобразяване с приложимото законодателство: въведени са нови точки 16 и 17, а досегашната т. 16 става т. 18, както следва:

Чл. 28, ал. 1, т. 16. (Нова) избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, приема и изменя Статут на одитния комитет;

т. 17. (Нова) приема и прилага Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

т. 18. (предишна т. 16) решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.

§20. В чл. 28, ал. 3 е направена корекция, доколкото измененията в устава, както и одобряването на преобразуването и прекратяването на Дружеството са в правомощията на КФН, както следва:

Чл. 28 (3) (Изм.) Промяна в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, както и изборът на лица за членове на Съвета на директорите на дружеството, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН. Промяната в устава или лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията.

§21. В чл. 28, т. 14 отпада следният текст: „на чл.27а от Наредба No.1 от 15.09.2003 година, в резултат на което разпоредбата придобива следната редакция:

Чл. 28 (4), т. 14 (Изм.) заменя избрания инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подметки на притежателите на нови акции в случай на увеличение на капитала на Дружеството при спазване изискванията за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

§22. В чл. 29, ал. 4 е уточнен актът относно срока, към който се препраща с израза – „срока по ал.4“, както следва:

(4) (Изм.) Поканата по ал. 3 заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпраща на Комисията за финансов надзор и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ съгласно ал. 3 до приключването на общото събрание. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността. В деня на публикуването на поканата публичното дружество изпраща на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани съответните ценни книжа, съобщението по чл. 110г, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК за свикване на общото събрание съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) 2018/1212. Член 110г, ал. 2 – 6 от ЗППЦК се прилагат съответно.

§23. Чл. 29, ал. 7 се променя, както следва:

Чл. 29 (7) (Изм.) В случаите по чл. 118, ал. 2, т. 4 акционерите представят на комисията, на публичното дружество 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 материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от 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. Алинея 7 се прилага съответно при актуализация на поканата.

§24. В чл. 30, ал. 1 и ал. 2, са направени следните допълнения с цел съобразяване с приложимото законодателство:

Чл. 30 (1) (Изм.) Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите на посоченото в поканата място най-

късно до датата на обявяването на поканата за свикване на общото събрание в Търговския регистър.

(2) (Изм.) Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, материалите по алинея 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове, както и останалите изискуеми от приложимото законодателство документи и информация. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. 24, алинея 3, т.4 от този устав.

§25. В чл. 31, ал. 2, са направени следните допълнения с цел съобразяване с приложимото законодателство:

Чл. 31 (2) (Изм.) Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото писменото пълномощно е изрично, за конкретното събрание, има нормативно определеното минимално съдържание и са спазени изискванията, посочени в този устав и в чл. 116 от ЗППЦК.

§26. Чл. 32, ал. 1 се променя, както следва:

Чл.32 (1) (Изм.) Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон (ТЗ) не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

§27. В чл. 35, ал. 1, са направени следните допълнения с цел съобразяване с приложимото законодателство:

Чл.35 (1) (Изм.) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание. Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията на приложимото законодателство и посочените в чл. 32 от този Устав.

§28. Чл. 36, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 се променят, както следва:

Чл. 36 (4) (Изм.) Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация 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.

(5) (Изм.) Дружеството е длъжно да изпрати на Комисията за финансов надзор протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането на събранието.

(6) (Изм.) В срока по ал. 5 публичното дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години.

§29. В Чл. 37, ал. 4, буква (б) е направена е необходимата терминологична промяна, като наименованието „ЗДСИЦ“ е заменено със „ЗДСИЦДС“.

§30. С оглед коригиране на препратките и прецизиране на целия текст на чл. 38, същият е изменен, както следва:

Чл. 38 (1) (Изм.) Членовете на съвета на директорите на дружеството и прокуристите на дружеството трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност.

(2) (Изм.) Членовете на съвета на директорите на дружеството, както и прокуристите на дружеството трябва да имат висше образование и да не са:

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

(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) (Изм.) Изискванията на ал. 1, 2 и 3 се прилагат и за физическите лица, които са представители на юридически лица - членове на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел.

(5) (Нова) За установяване на обстоятелствата по ал. 1 се представя:

1. биографична справка;
2. копие на диплома за висше образование, придобито в Република България, съответно копие на диплома за висше образование, придобито във висше училище извън Република България, придружено с легализиран превод на дипломата;
3. други относими документи, включително препоръки.

(6) (Нова) Обстоятелствата по ал. 2, т. 1 се удостоверяват със свидетелство за съдимост. Когато държавата, чийто гражданин е лицето, не издава свидетелство за съдимост, то може да бъде заменено от аналогичен документ, доказващ съответствие с това изискване, издаден от компетентен съдебен или административен орган в тази държава или в Република България.

(7) (Нова) За установяване на обстоятелствата по ал. 2, т. 2 - 5 се представя декларация, подписана от съответното лице.

(8) (Нова) За установяване на обстоятелствата по ал. 3, се представя декларация, подписана от съответното лице.

(9) (Нова) Документите ал. 5-8 са част от писмените материали за общото събрание, в чийто дневен ред е предвиден избор на членове на съвет на директорите. Лицата, предложени за членове на съвета на директорите, потвърждават верността на предоставените съгласно предходното изречение документи на общото събрание, на което е предложен изборът им.

(10) (Нова) Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър. Промяната в състава на съвета на директорите се вписва в Търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията за финансов надзор. Членовете на Съвета на директорите, които до влизането в сила на ЗДСИЦДС управляват дружеството, подлежат на одобрение по реда на чл. 15 от ЗДСИЦДС преди преизбирането им за нов мандат.

§31. В чл. 39, ал. 4 са направени следните допълнения с цел съобразяване с приложимото законодателство:

Чл. 39 (4) (Изм.) Имената на лицата по алинея 1 се вписват в Търговския регистър.

§31. В чл. 40, ал. 3, т. 1 и т. 2 се правят следните промени:

Чл. 40, ал. 3, т. 1 (Изм.) след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с третите лица по смисъла на чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;

Чл. 40, ал. 3, т. 2 (Изм.) контролира изпълнението на договорите с третите лица по смисъла на чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС и с банката - депозитар и съдейства на третите лица по смисъла на чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

§32. В 40, ал. 3, т. 11 са направени следните допълнения с цел съобразяване с приложимото законодателство:

Чл. 40, ал. 3, т. 11. (Изм.) В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране на изменението на устава относно това овластяване в Търговския регистър, съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 300 000 000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 300 000 000 (триста милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от този Устав;

§32. Текстът на чл. 41 се изменя и допълва, както следва:

Чл.41 (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. (Изм.) 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) (Изм.) 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 по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица;

2. (Изм.) възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б";

3. (Изм.) вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква "а", а когато длъжници на дружеството са заинтересовани лица - над 50 на сто от стойността по т. 1, буква "б";

4. (Нова) дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с 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, а когато сделките са извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството и в полза на дъщерно дружество – над стойността по т. 1, буква "а";

5. (Нова) Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на други дружества или извършва допълнителни парични вноски в дружества с активи, чиято

стойност за всяко едно от дружествата е под прага по т. 4, ако общата им стойност в рамките на една календарна година е над стойността по т. 1, буква "а";

6. (Нова) Дружеството придобива или прехвърля търговско предприятие или придобива или прехвърля съвкупност от права, задължения или фактически отношения, представляващи част от търговско предприятие;

7. (Нова) 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.

(2) (Изм.) 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 7 - 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. Пазарна цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Стойността на имуществото, предмет на сделките по ал. 3, е по-високата стойност съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество. В стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. Когато предмет на сделки по ал. 1 и 3 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.

(3) (Изм.) Сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи; или сделки, в резултат на които възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки, в резултат на които възникват вземания на дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки по прехвърляне на търговско предприятие или по прехвърляне на права, задължения или фактически отношения, представляващи част от търговско предприятие, както и сделки по ал. 3, всяка една от които е под праговете по ал. 1, т. 1 – 3, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период 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, съответно при сделки по ал. 3 - от управителния орган на публичното дружество, подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по ал. 1 и 3.

(4) (Изм.) Получаването или предоставянето за ползване под каквато и да е форма на дълготрайни активи от страна на публично дружество трябва да бъде извършено при условията и по реда на договор за съвместно предприятие по раздел III, ако имуществото:

1. се предоставя на дружество, което притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, или контролира публичното дружество, или е свързано с него лице; и

2. служи за осъществяване на основната дейност на публичното дружество по смисъла на чл. 126б, ал. 2 или на съществена част от нея

(5) (Изм.) Ако условията по ал. 4, т. 1 и 2 от Устава възникнат след предоставяне на имуществото за ползване, публичното дружество и насрещната страна са длъжни незабавно да предприемат действия по сключване на договор за съвместно предприятие, включително в едномесечен срок да отправят искане до комисията по чл. 126в. от ЗППЦК.

(6) (Изм.) Разпоредбите на ал. 1 не се прилагат в случаите:

1. при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения по тях, както и при 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;

2. при поемане на задължения и/или предоставяне на активи като обезпечение от публичното дружество при предоставяне или във връзка с предоставяне на дъщерно

дружество на банков кредит; изречение първо не се прилага при участие на заинтересовани лица в някоя от посочените сделки, с изключение на заинтересоваността между публичното и дъщерното дружество;

3. на кредитиране на дъщерно дружество от дружество майка и предоставяне на депозити от дъщерно дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната;

4. когато е налице договор за съвместно предприятие по раздел III от тази глава;

5. на сделки, извършени в изпълнение на императивни разпоредби, регулиращи специфична отраслова дейност на дружеството;

6. при изплащане на променливо възнаграждение на членовете на управителния или контролния орган на публичното дружество, определено съгласно чл. 116в, ал. 1, което не се осигурява от собствени акции или чрез увеличение на капитала по чл. 112, ал. 4;

7. на сделки, сключени от кредитни институции, въз основа на надзорни мерки по глава единадесета, раздел VI от Закона за кредитните институции или на мерки по глава пета от Закона за възстановяване и реструктуриране на кредитни институции и инвестиционни посредници, приложени от Българската народна банка, с цел осигуряване на финансовата им стабилност.

(7) (Изм.) Обичайна търговска дейност е съвкупността от действия и сделки, извършвани от дружеството в рамките на предмета му на дейност и съобразно обичайната търговска практика, без сделките и действията, които произтичат от извънредни обстоятелства.

(8) (Изм.) В случаите на сделка по ал. 6, т. 5 лицата, които управляват и представляват публичното дружество, са длъжни да уведомят комисията в 7-дневен срок преди сключването ѝ и да оповестят по реда на чл. 100т, ал. 3 информация относно основанията за сключване и условията на сделката, включително страни, предмет, стойност, срок и участие на заинтересовани лица. В случай че оповестяването на определени данни за сделката би могло да доведе до съществени вреди за дружеството, данните не се включват в информацията по изречение първо и това обстоятелство се оповестява. В случай на невъзможност за посочване на определени данни предвид характера на сделката това обстоятелство се оповестява.

(9) (Изм.) Съветът на директорите представя пред общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по чл. 114, ал. 1. Докладът е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание. Заинтересованите членове на съвета на директорите не участват в изготвянето на мотивирания доклад. Общото събрание на дружеството взема решение по чл. 114, ал. 1 в случаите на придобиване или разпореждане с активи с мнозинство 3/4 от представения капитал, а в останалите случаи - с обикновено мнозинство. При вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас. При определяне на кворума за вземане на решение се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица. Заинтересованите членове на съвета на директорите не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и 3.

(10) (Изм.) Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2, в които участват заинтересовани лица, както и по чл. 114, ал. 1, т. 6, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от съвета на директорите, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" и т. 6 - от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

(11) (Изм.) Решението по чл. 114, ал. 1 – 3 трябва да посочва съществените условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката. В случай че решението не посочва конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. 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 чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва спрямо максималната стойност.

(12) (Нова) Дружество е длъжно да оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 сделките по чл. 114, ал. 2 и 3, както и информацията по ал. 8, в деня на сключването им.

§ 33. Чл. 42, ал. 7 се променя, както следва:

Чл. 42 (7) (Изм.) Членовете на съвета на директорите на Дружеството са длъжни в срок 90 дни след края на съответната календарна година да подават в Комисията декларация за имуществените и деловите си интереси по установен от заместник-председателя образец.

§34. Чл. 46, ал. 1 и ал. 3 се изменят, както следва:

Чл.46 (1) (Изм.) Членовете на съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление. Гаранцията се внася в левове. Размерът на гаранцията се определя от общото събрание на акционерите и не може да бъде по-малък от 3-месечното брутно възнаграждение на членовете на съвета на директорите. Когато общото събрание е определило размер на възнаграждение, но не е определило размер на гаранцията за управлението, размерът ѝ се приема за равен на тримесечното брутно възнаграждение на членовете на съвета на директорите. Гаранцията се блокира в полза на дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираните в банка гаранции са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В 7-дневен срок от внасянето на гаранцията за управлението си членовете на съвета на директорите са длъжни да представят в комисията документ, издаден от банката, удостоверяващ, че блокирането на гаранциите е извършено съгласно закона. В случай на невнасяне на гаранцията в определения срок съответното лице не получава възнаграждение като член на съответния орган до внасяне на пълния размер на гаранцията. При промяна на размера на възнаграждението гаранцията се актуализира.

Чл. 46 (3) (Изм.) 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 и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

§35. В чл. 49, ал. 2, буква (в) се прави следното терминологично изменение, като наименованието на отменения ЗДСИЦ се заменя с наименованието на действащия ЗДСИЦДС, в резултат на което текстът придобива следната редакция:

Чл. 49 (2) (в) (Изм.) всяко лице, притежаващо пряко или чрез свързани лица над 10% (десет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството, ако има достъп или разполага с вътрешна информация, както и всяко друго лице, което поради своята професия, дейност, задължения или отношения на свързаност с Дружеството или с лицата по букви "а" и/или "б" от тази алинея има достъп или разполага с вътрешна информация, включително, но не само, служителите и членовете на управителните и контролните органи на третите лица по смисъла на чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС, банката депозитар и инвестиционните посредници, поемащи и/или обслужващи емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството.

§36. Чл. 50, ал. 1 се променя, както следва:

Чл.50 (1) (Изм.) Съгласно параграф 1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗДСИЦДС във връзка с параграф 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) „свързани лица“ са:

- а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
- б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
- в) лицата, които съвместно контролират трето лице;
- г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

§37. Заглавието на Глава VI се променя, както следва:

**„ГЛАВА VI
ВЪЗЛАГАНЕ НА ДЕЙНОСТИ НА ТРЕТИ ЛИЦА“**

§38. Текстът на чл. 51 се допълва и променя, както следва:

Чл.51 (1) (Изм.) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. По единодушно решение на всички членове на съвета на директорите Дружеството задължително възлага за изпълнение дейностите по предходното изречение на едно или повече търговски дружества (трети лица).

(2) (Изм.) Дружеството може да възложи по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица.

(3) (Изм.) За възлагане на дейностите по ал. 1 и 2 Дружеството сключва писмен договор с третите лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности. Възлагането на дейностите по ал. 1 и 2 се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията. Към заявлението за издаване на одобрение се прилагат договорът, както и данни и документи, удостоверяващи спазването на законовите изисквания. Дружеството уведомява Комисията при прекратяване на договора в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството. Трето лице, което сключи, съответно прекрати, договор с Дружеството, е длъжно да уведоми за това другите дружества със специална инвестиционна цел, с които има сключени договори, в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството. Възлагането на дейности по ал. 1 не освобождава Дружеството от отговорността за спазване изискванията на този закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.

(4) (Изм.) Възнагражденията, изплатени на всички трети лица, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

(5) (Изм.) Третото лице осигурява извършването на възложените дейности в съответствие със закона и с устава на Дружеството.

(6) (Изм.) Замяна на трети лица се допуска след одобрение от страна на Комисията за финансов надзор.

(7) (Нова) Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството е трето лице по смисъла на чл. 27, л. 4 от ЗДСИЦДС и за него ЗДСИЦДС се прилага съответно.

§39. Заглавието преди чл. 52 се променя, както следва:

МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ТРЕТИТЕ ЛИЦА

§40. Текстът на чл. 52 се променя и допълва, както следва, ал. 1 се променя и се създават нови ал. 2 и ал. 3, в резултат на което текстът на чл. 52 придобива следната редакция:

Чл.52 (1) (Изм.) Договорът с третите лица 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 ѝ;
- 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 основанието 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.

(2) (Нова) Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията.

(3) (Нова) Сключените до влизане в сила на ЗДСИЦДС договори с Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството запазват своето действие и за тях не се изисква одобрение от Комисията за финансов надзор, като ал. 2 се прилага съответно.

§41. Заглавието преди чл. 53 се променя, както следва: ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА

§42. Чл. 53 се променя, както следва:

Чл.53 (1) (Изм.) Третото лице (или 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) (Изм.) Третото лице е длъжно да се отчита на Съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.

(3) (Изм.) 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.

§43. Чл. 54 се променя, както следва:

Чл.54 (1) (Изм.) Дружеството може да придобива, съответно да продава, недвижими имоти, само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството. В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 20 000 лв. Дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.

(2) (Изм.) Независимият оценител, съответно дружеството на независим оценител по ал. 1, трябва:

1. да притежава правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители;
2. да не е с отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
3. като оценител на недвижими имоти от съответния вид да не е извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1 - 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
4. да има най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти, съответно на вземания.

(3) (Изм.) Оценката по ал. 1 не може да бъде възложена на лице, което:

1. притежава пряко или непряко участие в капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
2. е член на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел или на управителен орган на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
3. е свързано лице с дружеството със специална инвестиционна цел, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
4. е продавач или купувач на недвижимия имот или вземането, член е на управителен или контролен орган, съдружник или акционер е в продавача или в купувача, както и свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. би било повлияно от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

(4) (Изм.) Дружеството възлага извършването на оценка по ал. 1 след представяне от независимия оценител на сертификат за съответната правоспособност, както и декларация за липсата на обстоятелства по ал. 2, т. 2 и 3 и ал. 3 и информация за извършени оценки, доказваща професионалния опит по ал. 2, т. 4. Документите по изречение първо се прилагат и към изготвената оценка. Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на дружеството със специална инвестиционна цел, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.

(5) (Изм.) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти или вземания, не могат да надвишават с повече от 5 на сто от съответната оценка по ал. 1, а цените, по които ги продава, не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от оценката по ал. 1, освен при

изключителни обстоятелства. В този случай лицата по чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦДС трябва да обяснят действията си в отчетите по чл. 31, ал. 1 за съответния период.

§44. От заглавието на чл. 55 е заличена думата „вземания“, като заглавието придобива следната редакция: „ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ“

§45. Чл. 55 се променя, както следва:

Чл.55 (1) (Изм.) Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 22 от ЗДСИЦДС, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. Изискването по изречение първо не се прилага, в случай че е налице оценка, която е валидна към края на финансовата година.

(2) (Изм.) Оценките по ал. 1 се отразяват в отчетите по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС на дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на съвета на директорите на дружеството носят отговорност за отразяването им.

§46. Чл. 56, ал. 1 се променя, както следва:

Чл.56 (1) (Изм.) Дружеството със специална инвестиционна цел съхранява паричните си средства и ценните си книжа в банка-депозитар. Дружеството със специална инвестиционна цел извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията в случаите по чл.19 ал. 4 от ЗДСИЦДС.

§47. В Чл. 57, ал. 1, буква (к) се прави следното терминологично изменение, като наименованието на отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) се заменя с наименованието на действащия Закона за дружествата със специална инвестиционна цели дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в резултат на което текстът придобива следната редакция:

Чл. 57, ал. 1, буква (к) (Изм.) други изискуеми по ЗДСИЦДС и ЗППЦК разпоредби.

§48. Чл. 58, ал. 1 - 4 се променят, както следва:

Чл.58 (1) (Изм.) За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

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

(3) (Изм.) В срок до три работни дни от сключването на договор за кредит по чл.19 ал. 4 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел уведомява Комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми Комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо, в срок три работни дни от изменението..

(4) (Изм.) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно до 15-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита по чл.19 ал. 4 от ЗДСИЦДС и неговото погасяване.

§49. Чл. 63 се променя и допълва, като ал. 1 се изменя и се създават нови ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, в резултат на което текстът на чл. 63 придобива следната редакция:

Чл.63 (1) (Изм.) Дружеството е длъжно да разкрива публично годишните и тримесечните финансови отчети за дейността си със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството е длъжно да разкрива регулираната информация едновременно на Комисията за финансов надзор (КФН) и на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира. Емитентът е длъжен да използва информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки. Дружеството предоставя на КФН и всички други компетентни органи друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

(2) (Нова) В отчетите на Дружеството, обхващащи първите 6 месеца от финансовата година, и в годишните си отчети, съответно в публичните уведомления за финансовото състояние или в тримесечните си финансови отчети, освен информацията, която разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста "а" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Дружеството представя и:

1. информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти;
2. информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти;
3. информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС;
4. информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави;
5. друга информация, определена с наредба.

(3) (Нова) Към годишните си отчети Дружеството представя и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС по образец, определен от заместник-председателя. Справка за преобразуването на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС се представя и към 6-месечните отчети, в случай че се предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.

(4) (Нова) В случай, че Дружеството придобие дялове или акции в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, то е длъжно да уведоми за това Комисията в 7-дневен срок от придобиването.

(5) (Нова) В случай, че Дружеството е придобило земеделска земя, за която не е извършена оценка преди придобиване съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗДСИЦДС, то предоставя към годишния финансов отчет в годината на придобиване информация за цената на придобиване на тази земя, както и за извършената ѝ последваща оценка съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС.

§50. Чл. 64, ал. 1- 3 се променят, както следва:

Чл.64 (1) (Изм.) Дружеството разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

(2) (Изм.) Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на ал. 3.

(3) (Изм.) Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран, както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;

2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;
4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;
6. намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;
7. намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС.

§51. Чл. 65 се променя, както следва:

Чл.65 (1) (Изм.) Дружество със специална инвестиционна цел не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

(2) (Изм.) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на Комисията само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от един и същ вид.

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

§52. Чл. 66 се променя и допълва, както следва: променят се ал. 1 и ал. 2 и се създават нови ал. 3, ал. 4, ал. 5, ал. 6, ал. 7, ал. 8, ал. 9, ал. 10, и ал. 11 в резултат на което текстът на чл. 66 придобива следната редакция:

Чл.66 (1) (Изм.) Дружеството със специална инвестиционна цел се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или при решение на общото събрание само на основания, предвидени в устава и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа. Дружеството се прекратява 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) (Изм.) За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията. Членове 28 и 32 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.

(3) (Нова) В случаите на отнемане на лиценз на основание чл. 16, т. 1 - 3, 5 и 6 от ЗДСИЦДС с влизане в сила на решението на Комисията за отнемане на лиценза дружеството се прекратява и се извършва ликвидация по реда на глава седемнадесета от Търговския закон от назначен от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията ликвидатор.

(4) (Нова) Решение за отказ от лиценз по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от три четвърти от записания капитал. За вземане на решение на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон, включващ и обосновка на цената на обратно изкупуване, определена съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му. Проектът на предложение за обратно изкупуване и обосновката на цената се изготвят от съвета на директорите и са част от писмените материали за общото събрание на акционерите.

(5) (Нова) Решението по ал. 4 следва да включва оправомощаване на съвета на директорите при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да коригира предложението за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В решението изрично се предвижда, че цената на обратно изкупуване в публикуваното предложение за обратно изкупуване не може да е по-ниска от тази, одобрена от общото събрание на акционерите.

(6) (Нова) Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение, може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член 187а, ал. 5, изречение първо от Търговския закон не се прилага.

(7) (Нова) За предложението за обратно изкупуване се прилагат съответно изискванията на чл. 149, ал. 12, чл. 149б, ал. 4, чл. 150, ал. 1, 2, 4 - 7 и 12, чл. 151, ал. 1, 2, 4, 6 и 7, чл. 152 - 154, 156, 157, 157в и 157г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и актовете по прилагането му.

(8) (Нова) Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание по ал. 1 да подаде в Комисията искане за одобрение на предложението за обратно изкупуване.

(9) (Нова) Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.

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

(11) (Нова) След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза на основание чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС дружеството продължава да съществува като акционерно дружество, което е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

§53. В текста на чл. 67 се прави следното терминологично изменение, като наименованието на отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) се заменя с наименованието на действащия Закон за дружествата със специална инвестиционна цели дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в резултат на което текстът придобива следната редакция:

Чл.67 (Изм.) За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цели дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦДС разпоредби) и съответните подзаконови нормативни актове.

§54. В текста на чл. 68 се прави следното терминологично изменение, като наименованието на отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) се заменя с наименованието на действащия Закон за дружествата със специална инвестиционна цели дружествата за

секюритизация (ЗДСИЦДС), в резултат на което текстът придобива следната редакция:

Чл.68 (Изм.) В случай, че Комисията за финансов надзор не издаде лиценз на Дружеството за осъществяване на дейност по ЗДСИЦДС, общото събрание на Дружеството приема нужните изменения в неговите устройствени актове и, освен ако общото събрание не реши нещо различно, Дружеството продължава да съществува и да упражнява дейност като обикновено акционерно дружество по ТЗ.

Проект за решение: Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите за промени в Устава, включено в материалите по дневния ред.