

**УСТАВ**  
**на**  
**“ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

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

**(2)** Дружеството се учредява на учредително събрание, без провеждане на подписка, по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

**(3)** След получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор (КФН), Дружеството ще придобие статут на публично дружество и за него ще се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

**Фирма**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е “ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ

**(2)** Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: PREMIER FUND REIT.

**Седалище и адрес на управление**

**Чл. 3. (1)** Седалището на Дружеството е: Република България, гр. Варна.

**(2)** (изм. с реш. на ОСА от 27.06.2017 г.) Адресът на управление на Дружеството е: ул. “Цар Асен” № 5.

**Предмет на дейност**

**Чл. 4.** Предметът на дейност на Дружеството е: 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, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

**Вид активи – предмет на секюритизация. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация**

**Чл. 5.** Дружеството секюритизира недвижими имоти.

**Чл. 6. (1)** Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

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

(3) Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по ал. 2.

**Чл. 7.** Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

### **Инвестиционни цели**

**Чл. 8. (1)** Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

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

(3) Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

(4) (Нова – 01.08.2019 г.) Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

### **Срок**

**Чл. 9.** Дружеството се учредява за неограничен срок.

### **Общи ограничения на дейността**

**Чл. 10. (1)** Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
2. да променя предмета си на дейност;
3. да извършва други търговски сделки, освен ако 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 по чл. 5 и чл. 6;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

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

(4) (Изм. 01.08.2019 г.) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(5) (Нова 01.08.2019 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

(6) (Нова 01.08.2019 г.) Дружеството може да участва в учредяването или придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**( Нов 01.08.2019 г.) ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ  
НА “ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ ПРИ УЧАСТИЯ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ  
ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНО  
ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а от ЗДСИЦ**

**ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл.10а ( Нов 01.08.2019 г.)** С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на Дружеството, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

(1) Правилата, имат за цел да регламентират:

1.Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.

2.Политика и система за управление на риска в дружеството при такова участие, която включва:

2.1. Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при дружеството.

2.2. Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;

2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;

2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол .

2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия в политиката и

процедурите по т. 2.1-2.4 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.

3.Идентификация, анализ, оценка и видове риск.

4.Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване .

(2) В "Премиер фонд" АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.

## ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

**Чл.10б ( Нов 01.08.2019 г. )** Организационната структура в дружеството, свързана с управлението на риска включва:

1.Съвет на директорите.

2.Лицето представляващо и управляващо дружеството;

3.Служители, работещи по договор в дружеството.

4.Одитен комитет

5.Обслужващо дружество.

(2) Формирането на организационна структура и нива на отговорност по управление на риска в дружеството, има за цел ясно и точно разпределение и разделяне на отговорностите между всички звена в дружеството и ограничаване на движението на информация вътре в дружеството.

(3) Разпределението на функциите и отговорностите съгласно установените от дружеството правила за вътрешна организация предвиждат строго определяне на нивото на компетентност на всяко лице, което работи по договор за дружеството, което позволява бързо установяване на рисковете, съответно тяхното управление, свързани със системите в дружеството (система за съхраняване на документацията, система за водене на отчетност, вкл. счетоводна такава, система за изпълнение на дейностите на дружеството съгласно притежавания лиценз и цялостната система на организация в дружеството) .

(4) Съветът на директорите има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

**Чл.10в (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:

1.Приема правила за управление на риска и следи за тяхната актуализация. Съдържанието на тези правила, следва да е съобразено с разпоредбите на правилата за управление на рисковете по чл. 10а до чл. 10с. При противоречие между съдържанието на правилата, приети от съвета на директорите с разпоредбите на правилата за управление на рисковете по чл. 10а до чл. 10с. – с приоритет се прилагат последните.

2.Най-малко веднъж годишно приема и оценява правилата, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в правилата.

3.Независимо от изискването на т.2 от настоящия член, СД приема изменения и допълнения в правилата при констатиране на необходимост от това.

4. Установява конкретни параметри и лимити, които да позволяват на дружеството да оперира със съответната автономност и да извършва сделки на вътрешните пазари, както и определя пределно допустимите нива по основните видове риск, с оглед да не се подлага дружеството на неприемливи рискове.

5. Оторизира длъжностни лица, с правото да разрешават надвишаване на индивидуално установените лимити за сключване на сделки и нивата на риск, когато те са основателни, като определя граница на допустимото превишение, както и случаите и условията за това;

6. Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;

7. Контролира рисковите фактори за дружеството чрез обсъждане на доклади, внесени от изпълнителния директор и взема решения в границите на своите правомощия;

8. Взема решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

**Чл.10г ( Нов 01.08.2019 г.)** Представляващият и управляващият дружеството има следните отговорности по управлението на риска:

1.Организира работата по правилното прилагане на приетите от СД Правила за управление на риска.

2. Следи за съответствие на приетите правила и процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, използвани от съответните служители и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността им

3. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки на вътрешните пазари и нива на риск.

4.Представя пред СД най-малко веднъж годишно преглед и оценка на правилата, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска.

5. Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.

6. Следи за съответствие на използваните от съответните служители процедури по измерване, наблюдение и оценка на риска с приетите вътрешно-дружествени документи от Съвета на директорите.

7. Вземат решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.

8. Определя лицата, отговорни за разработването на собствени модели за управление на риска, тогава когато дружеството реши да не се прилагат общоприети модели за оценка на риска.

**Чл.10д ( Нов 01.08.2019 г.)** Служители, работещи по договор в дружеството, участват в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на служебните си задължения следят за възникването, респ. наличието на евентуални рискове и своевременно информират своите преки ръководители при установяването на такива.

**Чл.10е ( Нов 01.08.2019 г.)** Съгласно настоящите правила всяко звено (отдел) в дружеството участва както в установяването, така и в управлението на рисковете с цел да се подпомага откриването и решаването на проблеми свързани с установяването на рисковете за дружеството посредством участието и приноса на всички служители.

**Чл.10ж ( Нов 01.08.2019 г.)** Одитният комитет участва в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на правомощията си по чл. 108 от Закона за независимия финансов одит следи за възникването, респ. за наличието на евентуални рискове и своевременно информира управителния орган на дружеството при установяването на такива.

**Чл.10з( Нов 01.08.2019 г.)** Обслужващото дружество участва в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на дейността си следи за възникването, респ. за наличието на евентуалните рискове и своевременно информира управителния орган на дружеството при установяването на такива.

## СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

**Чл. 10и (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

1. контролна среда;
2. управление на риска;
3. контролни дейности;
4. информация и комуникация;
5. мониторинг.

(2) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на Дружеството могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

(4) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „Премиер фонд” АДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.

2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

3. привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ;

4. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

(5) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на дружеството във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

(6) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на Дружеството, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

## ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК

**Чл.10й (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на Дружеството съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

(2) Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

(3) Съветът на директорите на Дружеството извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

**Чл. 10к (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на Дружеството събира данни за оценяване на риска и за вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на Дружеството прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(2) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последствия и на възможността тези последствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) Стадиите в процеса по анализ на риска, подробно описани в предходната алинея, следва да бъдат документирани.

**Чл. 10л (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на Дружеството представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Извършената оценка и отчетените фактори при конкретно решение за участие/създаване на специализирано дружество следва да бъдат документирани.

(2) Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

(3) Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

(4) Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(5) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешнофирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

**Чл. 10м (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на Дружеството идентифицира два вида несистематичните рискове, а именно: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

(2) При участие в специализирано дружество, ръководството на Дружеството идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:

- а) Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- б) Намаление на равнището на наемите;
- в) Увеличаване на цените на строителството;
- г) Повишение на застрахователните премии;
- д) Забава при придобиването на имоти;
- е) Неликвидни инвестиции;
- ж) Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;

- з) Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- и) Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти;
- к) Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- л) Непокрити от застраховки загуби;

(3) При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, ръководството на Дружеството идентифицира следните общофирмени рискове:

- А) Зависимост на дружеството от ключов персонал;
- Б) Зависимост на дружеството от състоянието на системите за операционен, административен и финансов контрол;
- В) Зависимост на дружеството от финансиране на планираните капиталови разходи и инвестиции;
- Г) Валутен риск;
- Д) Кредитен риск;
- Е) Лихвен риск;
- Ж) Ликвиден риск;
- З) Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
- И) Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти;
- Й) Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДСИЦ;
- К) Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяваната инвестиционна дейност от специализираното дружество.
- Л) Нормативен риск - вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовни нормативни актове или вътрешно-дружествените документи;
- М) Репутационен риск - възможността от негативни публикации и изявления в средствата за масова информация, електронните медии и др., касаещи дружеството и специализираните дружества, верни или неверни, което да доведе до намаление на клиентската база, приходите или до завеждане на съдебни дела;
- Н) Пазарен риск - рискът от загуби, възникващи от неблагоприятни движения в пазарните цени на недвижими имоти, наеми, суровини, материали, стоки и услуги.

**Чл. 10н (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на дружеството има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:

- а) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и



б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.

(4) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

**Чл. 10о ( Нов 01.08.2019 г.)** Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

**Чл. 10п (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** Определянето на допустимите нива на риск се извършва въз основа на следните критерии, свързани с идентификация на рисковете и оценка на честотата, както и със степента им на въздействие, а именно:

А) Пазарна възвращаемост и риск за съответния клас имоти, в които инвестира дружеството;

Б) Пазарни наеми за съответния клас и вид недвижими имоти;

В) Публикувани от надеждни източници средни стойността на незаети площи за съответните класове имоти;

Г) Локация и качество на конкретните имоти;

Д) Данъчен режим и ниво на задължителни такси;

Е) Ликвидност и волатилност на съответния клас имоти за конкретния пазар;

Ж) Възможности за диверсификация.

(2) Въз основа на посочените критерии, рисковете се категоризират на приемливи или неприемливи, съобразно пазарното ниво на възвращаемост и риска за съответния клас имоти.

## ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА

**Чл.10р (1) ( Нов 01.08.2019 г.)** Ограничаване на горепосочените рискове при участие на Дружеството в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове.

(2) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки.

Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

а/избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето и с алтернативна.

б/намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.

в/намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

г/прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

д/предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

(3) Ограничителните мерки се одобряват от лицата по чл.10в.

(4) Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

**Чл.10с ( Нов 01.08.2019 г.)** Определените мерки за ограничаване на риска, оценката на остатъчния риск след приемане на ограничителните мерки и приетите допустими нива на риска следва да бъдат документирани.

## **Глава втора КАПИТАЛ Размер на капитала. Брой и вид акции**

**Чл. 11. (1)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

### **Вноски**

**Чл. 12. (1)** Придобиването на акции на Дружеството при неговото учредяване, както и при увеличаване на неговия капитал, се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на дружеството не могат да правят частични вноски.

(2) Вноските в капитала са само парични.

### **Видове акции**

**Чл. 13. (1)** Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

(2) Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

### **Обикновени акции**

**Чл. 14. (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.

(3) Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди 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.

## Привилегировани акции

**Чл. 15. (1)** Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване.

**(2)** Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

**(3)** 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.

**Чл. 16. (1)** Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване.

**(2)** В случаите, предвиден в закона, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от устава.

**Чл. 17. (1)** За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

**(2)** Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{3}{4}$  от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от този устав.

## Неделимост

**Чл. 18. (1)** Акциите 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 за акционерите

**Чл. 19.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от “Централен депозитар” АД.

## Прехвърляне на акции

**Чл. 20.** Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Този устав и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

## Глава трета УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

### Начин на увеличаване

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

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

**(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:

1. чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
2. с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и
3. под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от устава.

**Чл. 22. (1)** Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от устава.

**(2) (Изм. 01.08.2019 г.)** 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 съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ Дружеството може да увеличи своя капитал по реда и при условията на чл. 112 от ЗППЦК.

### Предимства на акционерите

**Чл. 23. (1)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

**(2)** Правото по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

**(3)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) 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 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

**(4)** При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 24 от устава, срещу всяка

съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

(5) (нова с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Изискването на ал. 4 не се прилага при увеличаване на капитала на дружеството, в което имат право да вземат участие единствено членове на управителния и/или контролния орган и/или негови работници или служители. Капиталът на дружеството не може да бъде увеличаван съгласно изречение първо с повече от 1 на сто в рамките на една година, като не може да се извършват последователни увеличения на капитала по този ред, надвишаващи 3 на сто от капитала, независимо от периода, изминал между тях, ако не е осъществено междуременно успешно увеличаване на капитала съгласно ал. 4, при което регистрираният капитал е увеличен поне с 10 на сто. В нито един момент издадените съгласно изречение първо акции не могат да надхвърлят 5 на сто от капитала на дружеството. Решение за увеличаване на капитала съгласно изречение първо може да бъде взето единствено от Общото събрание на акционерите на дружеството.

#### **Глава четвърта** **ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО** **УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 24. (1)** Капиталът на Дружеството се увеличава първоначално от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 (един) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 (един) лев всяка.

(2) Първоначалното увеличение на капитала се извършва със размера на записаните и платени нови акции и когато са записани и платени по-малко от определените в ал. 1 акции.

**Чл. 25. (1) (Изм. 01.08.2019 г.)** Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок до 6 (шест) месеца от вписването на дружеството в търговския регистър.

**Чл. 26.** Срещу всяка нова акция от първоначалното увеличаване на капитала се издава 1 (едно) право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. При първоначалното увеличаване акционерите нямат предимства за придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ не се прилагат.

#### **Глава пета** **НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 27. (1)** Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) Капиталът не може да се намалява:

1. чрез принудително обезсилване на акции;
2. чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

## Глава шеста ОБЛИГАЦИИ

**Чл. 28. (1)** Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четринадесета 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)** 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. 23 от устава.

**(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 или проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем; броя, вида, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начина и срока за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението или проспекта по предходното изречение.

**(6)** Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане;
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)** За прехвърлянето на облигациите, издадени от Дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

## Глава седма 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)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание.

**(2)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.

**(3)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружеството е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.

**(4)** (нова с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Един представител може да представлява повече от един акционер в общото събрание. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

**(5)** ((нова с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

**(6)** (нова с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери или представители на акционери.

## **Компетентност на Общото събрание**

**Чл. 31. (1)** Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. назначава и освобождава регистрираните одитори 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.

9. (нова с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

(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, преобразуване и прекратяване на Дружеството 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.** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) **(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) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

(5) По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.



(6) Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада..

### Право на сведения

**Чл. 34.(1)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.

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

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

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

### Списък на присъстващите

**Чл. 35.** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) (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 пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(3) В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 4 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

### Кворум

**Чл. 36. (1) (Изм. 01.08.2019 г.)** Решенията по чл. 31 ал. 1 от Устава се вземат, само ако на Общото събрание е представена поне половината от капитала. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание. В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства или чрез кореспонденция, участието на акционерите посредством електронни

средства, съответно акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се отчита при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от общото събрание.

(2) При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) 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. (1)** Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 35 от този устав.

(2) (Изм. 01.08.2019 г.) Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представения капитал, с изключение на случаите, при които законодателството или настоящия устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения.

### **Протоколи**

**Чл. 38. (1)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и приложимите разпоредби от ЗППЦК. 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..

(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 преизбирани 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)** Съветът на директорите се състои от три до девет 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) (Изм. 01.08.2019 г.)** Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството 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;

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.

**(6) (Нова. 01.08.2019 г.)** За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование, свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

## Управление и представителство

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

(2) Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

(3) Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи.

(4) Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор по ал. 2 да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

(5) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър и се обнародват.

### Правомощия на Съвета на директорите

**Чл. 42. (1)** Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.
12. **(Нова 01.08.2019 г.)** Взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ при прилагане разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и

без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

(4) Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

**Чл. 43. (1) (изм. 01.08.2019 г.)** В срок до 5 (пет) години от вписване на изменението на настоящата разпоредба от Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да увеличава регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

(3) (нова с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

**Чл. 44. (Изм. 01.08.2019 г.)** В срок до 5 (пет) години от вписване на изменението на настоящата разпоредба от Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите 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. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

(2) (Изм. 01.08.2019 г.) Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 2, б. „б“ от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

### **Дължима грижа. Недопускане на конфликт на интереси**

**Чл. 46. (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) (1)** Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

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

2. да проявяват лоялност към дружеството, като:

а) предпочитат интереса на дружеството пред своя собствен интерес;

б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съответния орган и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи;

в) не разпространяват непублична информация за дружеството и след като престанат да бъдат членове на съответните органи, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от дружеството.

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

(3) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да:

1. упражняват текущ контрол за спазване изискванията на чл. 114, ал. 3 и чл. 114а, ал. 3 при осъществяване дейността на дъщерните на публичното дружества; във връзка със задължението по изречение първо представляващият публичното дружество е длъжен да осигури представянето на относимата информация от дъщерното дружество, както и на информация за всички сключени сделки по чл. 114, ал. 3 в 5-дневен срок от сключването им;

2. представят в КФН протокола от заседанието на Съвета на директорите на дружеството, обективиращ овластителните решения по чл. 114, ал. 2 и 3 от ЗППЦК, в срок 4 работни дни от датата на провеждане на заседанието.

### **Ред за работа на Съвета на директорите**

**Чл. 47. (1)** 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. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на обслужващото дружество и банката-депозитар.

(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 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.

(5) Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъствалите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите 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 съхраняват от специално определено за тази цел лице.

(3) Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

## 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 годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на Общото събрание.

## Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

**Чл. 50. (1)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) Възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите се определят от общото събрание на акционерите.

(2) (отм. с реш. на ОСА от 10.09.2013 г.)

(3) (отм. с реш. на ОСА от 10.09.2013 г.)

(4) Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

## Глава осма

### ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

#### Предмет на дейност на обслужващото дружество

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

(2) Дружеството може да възлага на обслужващи дружества извършването и на други дейности, в съответствие с изискванията на закона.

### **Изисквания към обслужващите дружества**

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

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

### **Права и задължения на обслужващите дружества**

**Чл. 53. (1)** Обслужващите дружества са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да извършват строежи и подобрения и други възложени им действия с договора, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

(2) Обслужващите дружества имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително имат задълженията:

1. да осъществят контрол относно състоянието на недвижимите имоти на Дружеството;
2. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване имотите под наем или тяхната продажба;
3. да събират от наемателите на имотите наемната цена и при неточно изпълнение на задълженията на наемателите да предприемат необходимите действия за защита интересите на Дружеството;
4. да водят и съхраняват счетоводната и друга необходима отчетност, кореспонденция и информация във връзка с възложените дейности;
5. да представят регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

(3) Обслужващите дружества имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

### **Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества**

**Чл. 54.** Размерът на възнаграждението на обслужващото/ите дружество/а следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

### **Замяна на (и/или сключване на договор с ново) обслужващо дружество**



**Чл. 55.** Замяна на обслужващо дружество и/или сключване на договор с ново обслужващо дружество се извършва с решение на Съвета на директорите на дружеството, след предварително одобрение от КФН.

## **Глава девета** **БАНКА-ДЕПОЗИТАР** **Функции на банката-депозитар**

**Чл. 56. (1)** Банката-депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството.

**(2)** Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистър на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подметката на банката-депозитар, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в банката-депозитар.

**(3)** Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството.

**(4)** Отношенията между Дружеството и банката-депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги.

**(5) (Нова 01.08.2019 г.)** За Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

**(6) (Нова 01.08.2019 г.)** 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 от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

**(7) (Нова 01.08.2019 г.)** В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството 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.

**(8) (Нова 01.08.2019 г.)** Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

**(9) (Нова 01.08.2019 г.)** Информацията по ал. 8 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

## **Изисквания към банката-депозитар**

**Чл. 57.** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) За Банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на чл. 28 и глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

## **Права и задължения на банката-депозитар**

**Чл. 58.(1)** Банката-депозитар е длъжна:

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

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

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

4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции.

(2) Банката - депозитар изпълнява и други задължения, произтичащи от закона и договора за депозитарни услуги.

(3) При изпълнение на задълженията си банката - депозитар е длъжна да се ръководи от интересите на Дружеството.

(4) Банката – депозитар има право на възнаграждение, обичайно за извършваните услуги, както и други права съгласно договора за депозитарни услуги.

### **Замяна на банката-депозитар**

**Чл. 59. (1)** Замяна на банката - депозитар се допуска по решение на Съвета на директорите, след одобрение от КФН.

(2) Конкретните срокове, редът и процедурите за прехвърляне на активите на дружеството при друга банка – депозитар се уговарят в договора с банката – депозитар и се извършва след одобрение от КФН на замяната на банката - депозитар. Тези срокове не могат да бъдат по-дълги от 30 (тридесет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

## **Глава десета МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 60.** 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 12 % (дванадесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

## **Глава единадесета ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

### **Документи по годишното приключване**

**Чл. 61. (1)** До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и го представя на изборения/те от Общото събрание регистрирани одитори.

**(2)** (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г.) 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 длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

#### **Отчет за дейността**

**Чл. 62. (1)** След постъпването на доклада на регистрираните одитори, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

**(2)** В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството, и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът съдържа и друга информация, изисквана от действащите нормативни актове.

#### **Задължение за специфични отчети на Дружеството.**

**Чл. 63. (1)** Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

**(2)** Дружеството публикува съобщение за представянето на отчетите и местонахождението, начина и времето за запознаване с тях в поне един централен всекидневник в 7-дневен срок от представянето им.

### **Глава дванадесета РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

**Чл. 64. (1)** Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦ.

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

**(3) (Нова 01.08.2019 г.)** Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

**(4) (Нова 01.08.2019 г.)** Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

## **Глава тринадесета ПРЕОБРАЗУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 65. (1) (Изм. 01.08.2019 г.)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност, които секюритизират активи от същия вид.

**(2) (Изм. 01.08.2019 г.)** Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

## **Глава четирнадесета ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1.** За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК, Търговския закон и съответните подзаконови 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 "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ, проведено на 11 януари 2006 г. в гр. Варна. Уставът е променен с решения на общото събрание на акционерите, проведени на: 29 юни 2007 година, 10 септември 2013 година, 5 юни 2014 година, 12 юни 2017 г. и 01.08.2019 г.

Изпълнителен директор:.....  
Антония Видинлиева