У С Т А В

на

„АЛТЕРОН" АДСИЦ

(АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСИЦИОННА ЦЕЛ)

ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ:
СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Чл. 1 (1) „АЛТЕРОН" АДСИЦ е юридическо лице, учредено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел (наричано по-долу за краткост и „Дружеството"), което инвестира парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

(2) Дружеството осъществява своята дейност при спазване на изискванията на българското законодателство и съгласно настоящия Устав.

(3) Дружеството се учредява по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

(4) С този Устав се уреждат отношенията между акционерите, организационната структура, управлението, условията и реда за разпределение на печалбите и загубите на Дружеството.

Чл. 2. (1) Дружеството отговаря със своето имущество за задълженията си към трети физически и юридически лица, съгласно действащото законодателство.

(2) Всеки акционер отговаря за задълженията на Дружеството, до номиналната стойност на записаните от него акции.

(3) Дружеството не отговаря за задълженията на държавата или на своите акционери.

ФИРМЕНО НАИМЕНОВАНИЕ И ПЕЧАТ

Чл. 3. (1) Фирмата на дружеството е „АЛТЕРОН" АДСИЦ.

(2) Фирменото наименование се изписва и на латиница по следния начин „ALTERON" REIT (Real Estate Investment Trust).

Чл. 4. Дружеството има печат с надпис на фирмата и седалището на дружеството, който се полага върху подписите на овластените да представляват дружеството лица.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 5. (1) Седалището на дружеството е в Република България, област Варна, град Варна.

(2) Адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова" № 3.

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ

Чл. 6. /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Дружеството посочва в търговската си кореспонденция: фирмата, седалището и адреса на управление, единния идентификационен код, банковата сметка и адрес за съобщения.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 7. (1) Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти и с предмет на дейност: инвестиране на парични 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, оборудване с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

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

(4) Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.

СРОК

Чл. 8. Дружеството се учредява за неопределен срок.

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

Чл. 9. (1) Основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

(3) Инвестиционните цели на дружеството са:

1. запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;

2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;

3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;

4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

5. (Нова – 04.01.2019 г.) участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

ИЗИСКВАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ КЪМ СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ

Чл. 10. (1) Дружеството секюритизира недвижими имоти.

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

(3) 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 новоизграждани жилищни и/или индустриални, стопански сгради или части от тях, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

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

(5) Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Чл. 11. (1) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;

2. да променя предмета си на дейност;

3. да обезпечава чужди задължения, да бъде гарант на трети лица или да предоставя заеми;

(2) Дружеството не може да взема заеми, с изключение на случаите, когато:

1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;

3. взема банкови кредити в размер на 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.

Чл. 12. (1) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в свое обслужващо дружество. Ако обслужващите дружества са повече от едно, то общият размер на инвестицията в тях не може да надвиша 10 на сто от капитала му.

(2) (Нова – 04.01.2019 г.) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(3) (Нова – 04.01.2019 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Чл. 13. Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава;

2. банкови депозити;

3. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации - до 10 на сто от активите на Дружеството;

4. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство.

Чл. 14. (Изм. – 04.01.2019 г.) Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

II. КАПИТАЛ И АКЦИИ. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

КАПИТАЛ

Чл. 15. /изм. 02.07.2009 г./ (1) Капиталът на Дружеството е 605 000 (шестстотин и пет хиляди) лева, разпределен на 605 000 (шестстотин и пет хиляди) броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

ВНОСКИ

Чл. 16. (1) Придобиването на акции на Дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на дружеството не могат да правят частични вноски.

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

АКЦИИ

Чл. 17. (1) Дружеството издава само безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции. Чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага.

(2) Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличение на капитала Дружеството може да издава и привилегировани акции съгласно чл. 22 от Устава.

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

ПРАВА НА ОБИКНОВЕНИТЕ АКЦИИ

Чл. 18. (1) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната й стойност.

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

(3) Дружеството разпределя дивиденти по реда и условията, предвидени в закона и настоящия устав, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

НЕДЕЛИМОСТ

Чл. 19. (1) Акциите на Дружеството 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 трябва да бъде упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно.

КНИГА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 20. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централния депозитар.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

Чл. 21. Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ

Чл. 22. (1) Дружеството може да издава привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Всяка от тези привилегировани акции може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

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

(3) Правата, които дава емисия привилегировани акции на Дружеството, включително размера на гарантирания и допълнителен дивидент, както и условията и редът за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с решението за увеличаване на капитала чрез издаването на привилегировани акции, в съответствие със закона и настоящия Устав.

(4) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от петдесет на сто от общия брой акции на Дружеството.

(5) За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на акциите по ал. 1 е необходимо съгласието на привилегированите от същия клас, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко петдесет на сто от привилегированите акции. Решението се взима с мнозинство три четвърти от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 38-41 и 44 от настоящия Устав.

Чл. 23. (1) Гарантираният и допълнителният дивидент за всяка година се заплащат при наличие на печалба за съответната година. Гарантираният дивидент се заплаща с предимство пред дивидента по останалите акции.

(2) Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година, заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти. В този случай привилегированите акции се пресмятат при определяне на необходимите кворум и мнозинство.

III. УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

НАЧИН НА УВЕЛИЧАВАНЕ

Чл. 24. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

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

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

(3) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата, както и с непарични вноски или под условие. Разпоредбите на чл. 193, 195, 196, ал. 3 и 197 от Търговския закон не се прилагат.

Чл. 25. /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 26 от Устава.

Чл. 26. (1) /изм. - реш. на ОС от 08.02.2016 г./ Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 5, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), капиталът на Дружеството може да се увеличи до

размера на сумата от 10 000 000 (десет милиона) лева чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на облигациите в акции по решение на Съвета на директорите на дружеството в срок до 5 години от датата на регистрация на това изменение в Устава.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, и правата по тях; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането й; инвестиционния посредник, който поема подписката; други необходими условия.

Чл. 27. Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) – с потвърден от Комисията за финанасов 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. 79 и чл. 112 от ЗППЦК.

ПРЕДИМСТВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 28. (1) При увеличаване на капитала на Дружеството, с изключение при неговото задължителното първоначално увеличаване съгласно чл. 5 ал. 3 от ЗДСИЦ, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличаването. Това право не може да бъде отнето или ограничено по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

(2) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 26 от Устава – лицата придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

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

(4) При издадени акции от различни класове решението се взима по реда на чл. 192, ал. 3 от ТЗ, като предимственото право по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капиталът, а останалите акционери упражняват предимствено право след това.

ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 29. На основание чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ учредителното събрание на Дружеството взима решение за първоначално увеличаване на неговия капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лв. на 650 000 (шестстотин и петдесет) лева, чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 лв. всяка и с емисионна стойност в размер на 1 лв. всяка.

Чл. 30. (1) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект.

(2) Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок не по-късно от 6 месеца от вписване на Дружеството в Търговския регистър.

Чл. 31. При първоначално увеличаване на капитала акционерите нямат предимства при придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 ЗППЦК и чл. 194 ТЗ не се прилагат.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 32. (1) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции или чрез обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

(2) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван:

1. с намаляване на номиналната стойност на акциите;

2. чрез обезсилване на акции при спазване на ал. 1.

IV. ОБЛИГАЦИИ

Чл. 33. (1) Дружеството може да издава облигации при условията и по реда на раздел VII глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание §2 от преходните и заключителни разпоредби на ЗДСИЦ Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на получаването на лиценз като дружество със специална инвестиционна цел.

(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 издавани само след заплащане на емисионната им стойност. След потвърждаване на проспект от КФН, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

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

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 48 от Устава.

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

(6) Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;

2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии;

3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;

4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.

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

(8) Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции (конвертируеми облигации) при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 28, ал. 1 от Устава.

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

V. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 34. Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 35. (1) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г. и с реш. на ОСА от 08.02.2016 г./ Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116 ЗППЦК.

(2) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Чл. 220, ал. 1, изречение трето от ТЗ не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

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

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 36. (1) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Общото събрание:

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, определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона;
5. назначава и освобождава регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на дружеството;
6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, 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 членове на Съвета на директорите;
9. избира Одитен комитет, като определя мандата и броя на членовете му.

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

(3) Измененията и допълненията в устава на Дружеството, преобразуването и прекратяването на Дружеството, както и изборът на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 37. (1) Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

(2) Общото събрание избира председател, секретар и преброители на всяко свое заседание.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 38. (1) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на Дружеството, при спазване изискванията на чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК.

(2) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриване на Общото събрание. В срока по предходното изречение поканата заедно с материалите от Общото събрание се изпраща в КФН и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването й до приключването на Общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на Дружеството в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

(3) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя съгласно изискванията на действащото законодателство. Акционери, които притежават заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат след обявяване на поканата да поискат включване и на други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно процедурата и при условията, уредени в чл. 115, ал. 7 и чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

Чл. 39. (1) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 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 Общото събрание.

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

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

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

СПИСЪК НА ПРИСЪСТВАЩИТЕ

Чл. 40. (1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

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

КВОРУМ

Чл. 41. (1) (Изм. – 04.01.2019 г.) Решенията по чл. 36, ал. 1 от Устава се вземат, само ако на Общото събрание е представена поне половината от капитала.

(2) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ При липса на кворум по ал. 1 може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата на първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.

ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВО

Чл. 42. (1) Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 116 от ЗППЦК, нормативните актове по прилагането му и останалите изисквания на закона.

(2) (Изм. – 04.01.2019 г.) Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или настоящият Устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения.

(3) (Отм. – 04.01.2019 г.)

ПРОТОКОЛИ

Чл. 43. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ.

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

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

(4) Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко 5 години след изготвянето им. При поискване те се предоставят на акционера.

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

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

МАНДАТ

Чл. 44. (1) Съветът на директорите 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 на директорите 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 на директорите.

СЪСТАВ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 45. (1) Съветът на директорите се състои от 3 (три) до 9 (девет) физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променян от Общото събрание по всяко време.

(2) Юридическо лице - член на Съвета на директорите определя представител – физическо лице, което да го представлява при 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. – 04.01.2019 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 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 обслужващото дружество.

(4) Изискванията на ал. 3 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица – членове на Съвета на директорите.

(5) (Изм. – 04.01.2019 г.) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование и за чуждите граждани- свидетелство за съдимост или аналогичен документ. За българските граждани обстоятелствата по чл. 45, ал. 3, т. 1 се установяват служебно от КФН.

(6) 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;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 46. (1) Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

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

(3) Съветът на директорите овластява изпълнителния директор да представлява Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

(4) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Името на лицето овластено да представлява Дружеството, се вписва в Търговския регистър.

(5) Временно отсъстващият изпълнителен директор може, с нотариално заверено пълномощно, да упълномощи друг член на Съвета на директорите да представлява Дружеството.

ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 47. (1) Съветът на директорите на Дружеството:

1. подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
2. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
3. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
4. докладва за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
5. прави предложение пред Общото събрание на Дружеството за разпределяне на печалбата;
6. образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
7. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
8. взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
9. взема решенията за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване от Общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице;
10. взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
11. сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
12. контролира изпълнението на договорите по т. 11 и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;
13. застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;
14. определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
15. взема решения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 13 от настоящия Устав;
16. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК;
17. приема правила за работата си;
18. взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;
19. взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

20. (Нова – 04.01.2019 г.) Взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл.22а от ЗДСИЦ.

(2) Съветът на директорите разглежда отчетите на обслужващото дружество на редовни заседания, по реда на постъпването им.

Чл. 48. /изм. – реш на ОС от 08.02.2016 г./ В срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 10 000 000 /десет милиона/ лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът 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 МНОЗИНСТВО

Чл. 49. (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. Присъстващите на заседанието заинтересувани членове на Съвета на директорите не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК. В такива случаи решение може да се вземе само от членове на Съвета на директорите, които имат право да гласуват съгласно изискванията на закона.

(2) Представляването по ал. 1 става с изрично писмено пълномощно, издадено конкретно за заседанието.

(3) Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство от членовете, имащи право да гласуват съгласно чл. 50, ал. 1, т. 3 от Устава, освен когато законът или Уставът изискват по-голямо мнозинство за вземането на определени решения.

(4) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писменото си съгласие за решението.

ДЪЛЖИМА ГРИЖА И ЛОЯЛНОСТ. НЕДОПУСКАНЕ КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Чл. 50. (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към дружеството и да действат в най-голям интерес на неговите акционери, включително:

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

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

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

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

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

РЕД ЗА РАБОТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 51. (1) Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира Председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 месеца или на извънредни заседания, свикани от Председателя.

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от Председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай Председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомление до членовете на Съвета на директорите в тридневен 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) Уведомяването за свикване на заседание не е необходимо за членовете на Съвета на директорите, които на предходното заседания са уведомени за мястото, датата, часа и предложения дневен 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 на директорите необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

ПРОТОКОЛИ

Чл. 52. (1) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

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

ГАРАНЦИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

Чл. 53. (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. 116в, ал. 2-7 от ЗППЦК.

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

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

ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 54. (1) Месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на Дружеството, не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

(2) Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на Дружеството не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

(3) Освен месечно възнаграждение по ал. 1, Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор, имат право на допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0,5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на Дружеството.

(4) Общото събрание определя конкретния размер на възнагражденията по ал. 1 и 2 при спазване разпоредбата на чл. 59 от Устава.

VI. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Чл. 55. (1) Дружеството не може да осъществява пряко действие по експлоатация, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества (обслужващи дружества) осъществяването на тези дейности.

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

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

(4) Обслужващото дружество (или дружества, 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.

(5) Обслужващото дружество е длъжно да се отчита на Съвета на директорите на АДСИЦ за извършената работа най-малко веднъж на тримесечие.

(6) Обслужващото дружество може да бъде упълномощено да представлява Дружеството за извършване на отделни сделки или други правни действия. Решение за това се взема от Съвета на директорите на Дружеството по реда на чл. 49 от Устава, а пълномощното се подписва от лицето, представляващо Дружеството.

(7) При изпълнение на задълженията си по договора с Дружеството, обслужващото дружество може да възлага на трети лица извършването на определени действия, но не и цялостната си дейност по договора. Тези лица не могат да бъдат измежду посочените в чл. 8, ал. 2, т. 5 от ЗДСИЦ.

(8) Обслужващото дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА. ЗАМЯНА НА ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Чл. 56. (1) Обслужващи дружества следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества с добра репутация;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават организация, финансови и материално-технически ресурси, програмно осигуряване, както и достатъчен персонал с квалификация и опит, необходими за изпълнение на възложените съгласно чл. 55 дейности.

(2) Замяната на обслужващото дружество се извършва по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ след одобрение от КФН.

ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Чл. 57. Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 59 от Устава.

VII. БАНКА - ДЕПОЗИТАР

Чл. 58. (1) Банката-депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството. Безналичните финансови инструменти, притежавани от Дружеството, се вписват към подсметка на банката-депозитар или друга депозитарна институция, а останалите му активи се съхраняват в банката-депозитар.

(2) Дружеството извършва всички плащания чрез банката-депозитар, която спазва условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството.

(3) (отм. – реш. на ОСА от 08.02.2016 г.; Нова 04.01.2019 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.

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

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

(6) (Нова – 04.01.2019 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 – 04.01.2019 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 – 04.01.2019 г.) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(9) (Нова – 04.01.2019 г.) Информацията по ал. 8 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

VIII. МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 59. 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 обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 20 (двадесет) на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

IX. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Чл. 60. (1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов (счетоводен) отчет и доклад за дейността и го представя на избрания/те от Общото събрание регистриран/и одитор/и.

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

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА

Чл. 61. (1) След постъпването на доклада на регистрираните одитор/и, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

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

ПЕРИОДИЧНО И ТЕКУЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Чл. 62. (1) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Провереният и заверен от регистриран одитор и приет от Общото събрание годишен финансов отчет на Дружеството се представя в Търговския регистър. Отчетът се публикува и предоставя на оправомощените органи и организации съгласно изискванията на закона.

(2) /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Дружеството представя в КФН, на обществеността и на регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на Дружеството, годишен и тримесечен отчет по начина, със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по тяхното прилагане.

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

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 63. (1) Дивиденти се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен" и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

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

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

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

(5) 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 сума;

4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договора 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 сума.

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

(7) (Нова – 04.01.2019 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.

(8) (Нова – 04.01.2019 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.

X. ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

ПРЕОБРАЗУВАНЕ

Чл. 64. (1) (Изм. – 04.01.2019 г.) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл. 16, ал. 4 от ЗДСИЦ.

(2) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират недвижими имоти.

(3) (Изм. – 04.01.2019 г.) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 65. /изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание;

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.

Чл. 66. /нов, с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Общото събрание може да реши акционерното дружество да бъде прекратено поради настъпването на други обстоятелства. Това решение се взима с мнозинство 2/3 от целия капитал.

Чл. 67. /нов, с реш. на ОСА от 30.06.2010 г./ Прекратяването на Дружеството се извършва при спазване разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и други нормативни актове, които го регламентират.

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. За всички случаи, които не са уредени в настоящия Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен разпоредбите, които изрично са изключени от ЗДСИЦ) и приложимите подзаконови нормативни актове.

§2. В случай, че Комисията за финансов надзор не издаде лиценз на Дружеството за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, след влизането на решението в сила, Общото събрание на Дружеството приема необходимите изменения в неговите устройствени актове и, освен ако Общото събрание не реши друго, Дружеството продължава да съществува и да упражнява дейност като обикновено акционерно дружество по ТЗ.

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

§4. (изм. с реш. на ОСА от 30.06.2010 г., с реш. на ОСА от 08.02.2016 г., с реш. на ИОСА от 04.01.2019 г.) Настоящият Устав е приет на Учредителното събрание на „АЛТЕРОН" АДСИЦ, проведено на 24.09.2007 г. в гр. Варна и е изменен и допълнен с решение на ОСА от 30.06.2010 г. , с решение на ОСА от 08.02.2016 г. и с реш. на ИОСА от 04.01.2019 г.

Изпълнителен директор: .....

Илиан Лангаров