

**УСТАВ**

**НА**

**„АРКО ТАУЪРС”**

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

**ГЛАВА I**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**  
**СТАТУТ**

**Член 1**

- (1) „АРКО ТАУЪРС“ (по-долу наричано за краткост „Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.
- (2) Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и приложимите подзаконовни нормативни актове към него, както и от Търговския закон (ТЗ), освен в случаите, когато разпоредби на ЗДСИЦДС изрично изключват приложението на общите закони.

**ФИРМА**

**Член 2**

- (1) Фирмата на Дружеството е „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.
- (2) Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: ARCO TOWERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST Plc.
- (3) Дружеството е публично от вписване в търговския регистър на задължителното първоначално увеличаване на неговия капитал, извършено съгласно чл. 22, ал. 7 от този Устав.

**СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ**

**Член 3**

- (1) Седалището на Дружеството е в Република България, гр. София.
- (2) Адресът на управление на Дружеството е: район Лозенец, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4.

**ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ**

**Член 4**

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

## ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК

### Член 5

- (1) Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, включително, но не само терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, земеделски земи, гори, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански и административни сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в последваща експлоатация на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, 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 алинея 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.
- (3) Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България. Дружеството е длъжно да застрахова недвижимите си имоти за покриване на приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо - четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот, съответно след издаване на удостоверителен документ за въвеждането му в експлоатация.
- (4) Дружеството може да придобива нови активи.
- (5) Най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.
- (6) Най-малко 70 на сто от брутните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

### Член 6

Дружеството се учредява неограничено от срок или от друго предварително определено прекратително условие.

## ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

### Член 7

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, включително:

1. запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
2. осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент и увеличаване на размера му;
3. реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;

4. осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.
5. Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите, включително и от промяна на законово фиксирания валутен курс на националната валута – лева към еврото.

#### **Вид на активите, които Дружеството инвестира и ограничения**

##### **Член 8**

- (1) Дружеството може да придобива право на собственост и други вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително, но не само терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, земеделски земи, гори, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански и административни сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в последваща експлоатация на недвижимите имоти, както и:
  1. имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес – и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
  2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
  3. имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
  4. имоти с индустриално предназначение, стопански и административни сгради, ведно с прилежащите към тях парцели;
  5. имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
  6. селскостопанска земя, гори, земи с перспектива за застрояване.
- (2) Дружеството не може да придобива имоти по алинея 1, които са предмет на правен спор или такива, които се намират извън територията на Република България.
- (3) Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.
- (4) Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.
- (5) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си:
  1. в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
  2. в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

## Член 9

- (1) Дружеството не може обезпечават чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.
- (2) Дружеството може:
  - а) да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
  - б) да взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;
  - в) да взема банкови кредити в размер до 20 (двадесет) на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по буква (б) и по емисии дългови ценни книжа по буква (а), като кредитът не може да бъде за срок по-дълъг от 12 (дванадесет) месеца.
- (3) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 – 3 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС. Дружеството не прилага чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС, затова не може да инвестира активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1. от ЗДСИЦДС.

## РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

### Член 10

- (1) Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на трети лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.
- (2) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 10 % (десет процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

**ГЛАВА II**  
**КАПИТАЛ И АКЦИИ**  
**РАЗМЕР НА КАПИТАЛА**

**Член 11**

- (1) (Изменен с Решение на ОСА от 28.05.2026 год) Капиталът на Дружеството е в размер на 348 075 (триста четиридесет и осем хиляди и седемдесет и пет) евро, разпределен в 682 500 броя акции, с номинална стойност 0,51 (нула цяло и петдесет и един) евро за акция.
- (2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

**АКЦИИ. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ И ВНОСКИ**

**Член 12**

- (1) (Изменен с Решение на ОСА от 28.05.2026 год) Акцииите на Дружеството са безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 0,51 (нула цяло и петдесет и един) евро всяка една.
- (2) Акцииите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите – съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл. 34 от този Устав.

**ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ**

**Член 13**

- (1) Емисионна е стойността, по която акцииите се поемат при записването им.
- (2) Емисионната стойност не може да бъде по-малка от номиналната.
- (3) Емисионната стойност при всяка нова емисия акции се определя с решението на компетентния дружествен орган за провеждане на съответното увеличаване на капитала на Дружеството.
- (4) Разликата между номиналната и емисионната стойност се отнася във фонд „Резервен“ на Дружеството.

**Член 14**

- (1) Придобиването на акции от Дружеството става по емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.
- (2) Вноските в капитала на Дружеството могат да бъдат само парични.
- (3) Вноските се превеждат по набирателната сметка на Дружеството, открита в банка от упълномощено лице от съвета на директорите.

## КНИГА ЗА АКЦИОНЕРИТЕ

### Член 15

Книгата за акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар“ АД по реда и начина, посочени в неговите правила за работа.

## ГЛАВА III

### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

#### ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

### Член 16

- (1) Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция. Правото на глас в общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.
- (2) Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от едни клас.
- (3) Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или този Устав.
- (4) Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството.
- (5) Лицата по алинея 4 могат:
  1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия съвет на директорите;
  2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
  3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред. Съдът се произнася незабавно по исканията по предходното изречение;
  4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Това право не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по ал. 4 от настоящия член нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

## **Задължения на акционерите**

### **Член 17**

- (1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния дружествен орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акциите.
- (2) Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

## **Разпореждане с акции**

### **Член 18**

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**

### **Член 19**

- (1) Дружеството може да издава привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Дружеството може да издава привилегировани акции без право на глас при условията на чл. 182, ал. 1, изр. второ от ТЗ.
- (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 без право на глас 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 акционери 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 взема с мнозинство най-малко три четвърти от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

### **Член 20**

- (1) Гарантираният и допълнителният дивидент за всяка година се заплащат при наличие на печалба за съответната година. Гарантираният дивидент се заплаща с предимство преди дивидента по останалите акции.
- (2) Когато 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 дивиденди. В този случай привилегированите акции се пресмятат при определяне на необходимите кворум и мнозинство.

## ГЛАВА IV

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

#### Член 21

- (1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните два начина:
  1. чрез издаване на нови акции;
  2. чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.
- (2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:
  1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
  2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
  3. капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството;
  4. непарични вноски;
  5. под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена.

### ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

#### Член 22

- (1) Съгласно изискванията на чл. 13, ал.1 от ЗДСИЦДС, първоначално увеличаване на капитала се извършва само въз основа на одобрен от Комисията проспект по чл. 12 от ЗДСИЦДС.
- (2) При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право.
- (3) Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал, не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Цялата емисия права по ал. 2 се предлага от инвестиционния посредник за търговия на регулиран пазар. При първоначалното увеличаване на капитала не се прилага чл. 194 от Търговския закон.
- (4) Дружеството изпраща уведомление до регулирания пазар, на който ще се предлагат неговите акции. Уведомлението съдържа началната дата, от която ще започне предлагането на правата, сроковете, при които ще се извършва, и информация за броя и за номиналната и емисионната стойност на акциите, които ще се записват.
- (5) Уведомлението по ал. 4 трябва да бъде изпратено не по-късно от 30 работни дни от датата на издаване на лиценз по чл. 11 от ЗДСИЦДС.
- (6) Регулираният пазар е длъжен да приеме за търгуване правата по ал. 2. Срокът за записване на акции по ал. 1 е най-малко 30 дни. Началото на срока за записване на

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

- (7) На основание чл.6,ал.2 от ЗДСИЦДС учредителното събрание на Дружеството е взело решение за първоначално увеличение на неговия капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева,чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени,безналични,поименни акции,с право на глас,с номинална стойност в размер на 1 лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 лев всяка.

### ПОСЛЕДВАЩИ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

#### Член 23

- (1) При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.
- (2) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.
- (3) При увеличаване на капитала емисионната стойност на новите акции трябва да бъде изплатена напълно, освен при увеличаване на капитала съгласно чл. 197 от Търговския закон, както и чрез превръщане на облигации в акции. Член 188, ал. 1, изречение второ от Търговския закон не се прилага.
- (4) Решението за увеличаване на капитала съдържа посочване на инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. Дружеството е длъжно да изпрати на комисията, на регулирания пазар, на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани акциите на дружеството, протокола с решението за увеличение на капитала в срок до края на работния ден, следващ деня на провеждане на общото събрание, или деня на провеждане на заседанието на управителния орган. Централният депозитар на ценни книжа, различен от "Централен депозитар" – АД, предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на "Централен депозитар" – АД, във връзка с водения от него централен регистър на ценни книжа.
- (5) Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по изречение първо, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа.
- (6) След публикуването на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на

сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.

- (7) Срокът за прехвърляне на правата не може да бъде по-кратък от 5 работни дни.
- (8) Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.
- (9) Прехвърлянето на правата се извършва на регулиран пазар. Регулираният пазар, на който са допуснати до търговия акции на публичното дружество, е длъжен да допусне до търговия издадените от дружеството права.
- (10) На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник по ал. 4 на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.
- (11) Сумите, получени от продажба на права, постъпват по специална сметка, открита от Централния депозитар, и не могат да се ползват до вписването на увеличаването на капитала. Централният депозитар на ценни книжа разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.
- (12) Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на акции чрез Централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.
- (13) Дружеството уведомява комисията в срок 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите. Уведомлението не може да съдържа неверни или непълни съществени данни. Дружеството може да издаде права върху записани акции в периода между приключване на подписката до издаване на новите акции, записани при увеличаването на капитала. Дружеството посочва в проспекта за увеличаване на капитала намеренията за издаване на права върху записаните акции, рисковете, свързани с тях, и условията и реда за издаването и прехвърлянето им.

## НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

### Член 24

- (1) Намалването на капитала до установения в ЗДСИЦДС минимум става с решение на общото събрание на акционерите на Дружеството.
- (2) Ако има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.
- (3) Капиталът може да се намали чрез:
  1. намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.
  2. обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване.

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

#### **ЕДНОВРЕМЕННО НАМАЛЯВАНЕ И УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

##### **Член 25**

Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

#### **ОБЛИГАЦИИ**

##### **Член 26**

- (1) Дружеството може да издава облигации при условията и по реда на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК.
- (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.
- (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 Устав.
- (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 за сключен.
- (6) Дружеството не може:
1. да променя условията, при които са записани издадените облигации, освен когато това е допустимо по ЗППЦК;
  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. 19 от Устава.
- (9) Дружеството може да издава облигации в евро или друга конвертируема валута, при спазване изискванията на действащото законодателство.

#### **ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ**

##### **Член 27**

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

### **ГЛАВА V**

#### **ДРУЖЕСТВЕНИ ОРГАНИ**

##### **ВИДОВЕ ОРГАНИ**

##### **Член 28**

Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са, както следва:

1. общо събрание на акционерите и
2. съвет на директорите.

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

##### **Член 29**

- (1) 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, ал. 1 от ЗППЦК..
- (2) Член на Съвета на директорите не може да представлява акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.
- (3) Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

#### **КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**

##### **Член 30**

- (1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:
  1. изменя и допълва настоящия устав;
  2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
  3. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦДС;
  4. избира и освобождава членовете на съвета на директорите;

5. определя размера на възнагражденията и тантиемите на членовете на съвета на директорите, както и срока, за който са дължими и правото да придобият акции и облигации на Дружеството;
  6. назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството;
  7. одобрява годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦДС;
  8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството по решение на общото събрание (освен в случаите на несъстоятелност);
  9. определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите;
  10. решава издаването на облигации;
  11. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите;
  12. овластява съвета на директорите за сключване на сделки по чл. 114, ал.1 от ЗППЦК;
  13. Приема и прилага Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите;
  14. Взима решение за обезпечаване на банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- (2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.
- (3) Промяна в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, както и изборът на лица за членове на Съвета на директорите на дружеството, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН. Промяната в устава или лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията.

#### **СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**

##### **Член 31**

- (1) Общото събрание се свиква от съвета на директорите, както и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.
- (2) Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.
- (3) Свикването се извършва чрез покана по смисъла на чл. 223, ал. 4 от Търговския закон (ТЗ), обявена в търговския регистър и оповестена от Дружеството при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) най-малко 30 (тридесет) дни преди датата на откриване на общото събрание.
- (4) Поканата по ал. 3 заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпраща на Комисията за финансов надзор и регулирания пазар, на който са

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

- (5) Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство – чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК във връзка с чл. 223, ал. 4 от ТЗ и в зависимост от определения от съвета на директорите на Дружеството дневен ред.
- (6) Дружеството публикува по реда на ал. 4 и образците за гласуване чрез пълномощник. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.
- (7) В случаите по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, акционерите представят на комисията, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4. от ЗППЦК. Алинея 7 на настоящия член се прилага съответно при актуализация на поканата.

## ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

### Член 32

- (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването на поканата за свикване на Общото събрание в Търговския регистър.
- (2) Поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, заедно с материалите за Общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК до приключване на Общото събрание.
- (3) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали по ал. 1 включват и данни за имената и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.
- (4) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

- (5) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали въпросите са свързани с обявения дневен ред.

### СПИСЪК НА ПРИСЪСТВАЩИТЕ

#### Член 33

- (1) За заседанието на общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/ или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.
- (2) Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото писменото пълномощно е изрично, за конкретното събрание, има нормативно определеното минимално съдържание и са спазени изискванията, посочени в този устав и в чл. 116 от ЗППЦК.

### ПРЕДСТАВИТЕЛИ

#### Член 34

- (1) Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон (ТЗ) не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред..
- (2) С оглед идентификация на акционерите и/ или пълномощниците, както и за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите, дадени от акционерите – упълномощители, и на основание чл. 115г, ал. 6 от ЗППЦК, пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер, както и да съдържа необходимите реквизити, съгласно чл. 116 от ЗППЦК.
- (3) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 2 е нищожно..
- (4) Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/ законните представители на юридическото лице.
- (5) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства по реда и при условия на чл. 34, ал. 6, 7, и 8 от този устав.
- (6) Всеки, който е упълномощен да представлява акционер(и) на определено общо събрание на акционерите на Дружеството, следва да предостави на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 15:00 часа на работния ден, предхождащ деня на общото събрание, на адреса на управление на Дружеството.

- (7) Всеки акционер-упълномощител може да представи в срока по ал. 6 пълномощно за представителство на конкретно общо събрание по електронен път – чрез изпращане на сканирано копие пълномощно, изготвено съгласно изискванията на чл. 34 от този устав, приложимите разпоредби на действащото законодателство и по образец, предоставен от Дружеството, съгласно чл. 116, ал. 3 от ЗППЦК, посредством електронно съобщение, изпратено чрез e-mail на електронната поща на дружеството: [office@arcotowers.com](mailto:office@arcotowers.com) , подписано с универсален електронен подпис на акционера-упълномощител по смисъла на Закона за електронните удостоверителни услуги.
- (8) Алинеи 6 и 7 се прилагат алтернативно.
- (9) Дружеството е длъжно да уведоми КФН в 7-дневен срок от общото събрание за упражняването на гласове чрез представители.
- (10) Ако нормативните изисквания относно представляването на акционери на общо събрание от техни пълномощници бъдат облекчени, ще се прилагат по-леките изисквания, независимо от предвиденото по-горе.

### КВОРУМ

#### Член 35

- (1) За провеждане на общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции с право на глас на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции с право на глас на Дружеството съгласно книгата за акционерите, предоставена от Централния депозитар и валидна за дата, 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание.
- (2) При липса на кворум се насрочва ново заседание при същия дневен ред не по-малко от 14 (четиринадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часа на новото заседание може да се посочат в поканата за първото заседание.

### ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

#### Член 36

- (1) Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.
- (2) Общото събрание избира председател, секретар и преброители на гласовете на всяко свое заседание.
- (3) Членовете на съвета на директорите на Дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация по смисъла на чл. 51 от този Устав по-долу. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

## ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВА

### Член 37

- (1) Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 34 от този Устав.
- (2) Решенията на общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 30, алинея 1, т. 1, 2 и 3 (само за прекратяване) се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции, а за приемане на решения по чл. 30, ал. 1, т. 3 (за преобразуване) и т. 12 (в случаите, когато става въпрос за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

## ПРОТОКОЛИ

### Член 38

- (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ при спазване на изискванията на чл. 117, ал. 1 от ЗППЦК.
- (2) Протоколът на Общото събрание се подписва от председателя и секретаря на събранието, както и от преброителите на гласовете.
- (3) Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание.
- (4) Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години от изготвянето им. В срока по ал. 5 публичното дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години. При поискване те се предоставят на всеки акционер. Директорът за връзки с инвеститорите води и съхранява дневник за проведените заседания на управителния и контролния орган, в който в хронологичен ред се отразяват дата, час на откриване и час на закриване на заседанието, дневен ред и взети решения, по начин, непозволяващ извършването на последващи изменения или допълнения в него..
- (5) Протоколът от заседанието на общото събрание се изпраща от директора за връзки с инвеститорите, на КФН и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството, в срок до 3 (три) работни дни от провеждане на събранието.

## РАЗДЕЛ II.

### СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

#### МАНДАТ И БРОЙ НА ЧЛЕНОВЕТЕ

### Член 39

- (1) Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 5 (пет) дееспособни физически лица и/или юридически лица, избрани от общото събрание на акционерите.

- (2) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години. Първият съвет на директорите се избира за срок до 3 (три) години.
- (3) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения.
- (4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.
- (5) Член на съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 (шест) месеца след получаване на уведомлението Дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, заинтересованият член на съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.
- (6) След изтичане на мандата им членовете на съвета на директорите, ако не бъдат заличени по тяхно искане по реда на предходната алинея, продължават да изпълняват своите функции до избирането от общото събрание на нов съвет (член на съвета) на директорите.

#### **ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

##### **Член 40**

- (1) Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:
  1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
  2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
  3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
  4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
  5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- (2) Изискванията на алинея 1 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица – членове на съвета на директорите.
- (3) Най-малко 1/3 (една трета) от членовете трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета на директорите не може да бъде:
  1. служител в Дружеството;
  2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 % (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
  3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
  4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и т. 3 на тази алинея;

5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

### **ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И УПРАВЛЕНИЕ**

#### **Член 41**

- (1) Съветът на директорите избира председател и заместник-председател от своите членове, като оперативното управление на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор, а представителството на Дружеството се осъществява заедно и поотделно от изпълнителния директор и председателя на съвета на директорите, избрани от съвета на директорите с единодушие от всичките му членове. Мандатът на изпълнителния директор е еднакъв с мандата на останалите членове на съвета на директорите, като до избиране на нов изпълнителен директор, същият продължава да изпълнява функциите си.
- (2) Отношенията между Дружеството и изпълнителния директор, както и конкретните правомощия и отговорности на последния се уреждат с договор за възлагане на управлението, сключен в писмена форма, като при сключването му Дружеството се представлява от председателя на съвета на директорите.
- (3) Овластяването на изпълнителния директор и председателя на съвета на директорите може да бъде оттеглено по всяко време с решение на съвета на директорите, взето с мнозинство, необходимо за избирането му.

### **ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

#### **Член 42**

Съветът на директорите на Дружеството:

1. 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. подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
3. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
4. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
5. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на съответното лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС; съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
6. докладва за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
7. прави предложение пред Общото събрание на Дружеството за разпределяне на печалбата;
8. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
9. взема решения за сключване на договор за заем (банков кредит) по чл. 9, ал. 2, б. „б“ и „в“ 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 вещи

- права върху тях;
11. сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, банката-депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с други лица, при спазване на действащото законодателство;
  12. контролира изпълнението на договорите по т. 13 и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;
  13. застрахова недвижимите имоти, с изключение на земеделските земи по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот;
  14. определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
  15. взема решения относно инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 8 от настоящия Устав;
  16. назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК и определя размера на трудовото им възнаграждение;
  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 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;
  19. предлага на Общото събрание на акционерите вземането на решения за промяна на устава за включване на възможност за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.
  20. Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на правото на управление и представителството на някои от тях.

#### **Член 43**

(1) В срок до 5 (пет) години от вписване на Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на емисия варианти с размер до 500 000 000 (петстотин милиона) лева чрез която да се осъществи под условие увеличаване на капитала на дружеството.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съвета на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите ценни книжа, правата и привилегиите по тях; 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 и др., съгласно изискванията на ЗППЦК.

(3) В срок до 5 (пет) години от вписване на Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 500 000 000 (петстотин милиона) лева. Условията на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото

законодателство.

(4) В срок до 5 (пет) години от вписване на Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на конвертируеми облигации при общ размер на облигационния заем до равностойността на 500 000 000 (петстотин милиона) лева. Условието на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

#### **ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРАВОМОЩИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

##### **Член 44**

При извършване на дейността си по управление на Дружеството съветът на директорите е длъжен стриктно да спазва ограниченията, предвидени в чл. 114 и сл. от ЗППЦК и действащото законодателство.

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

##### **Член 45**

- (1) Лице, предложено за член на съвет на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25 % (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета на директорите, то дължи писмено уведомление в седемдневен срок от настъпване на съответното обстоятелство до съвета на директорите на Дружеството, който от своя страна запознава акционерите с постъпилите уведомления на първото следващо общо събрание на акционерите.
- (2) Членовете на съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, включително когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.
- (3) Членовете на съвета на директорите са длъжни:
  1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;
  2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:
    - а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;
    - б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.
- (4) Дейността на съвета на директорите е конфиденциална. Членовете на съвета на директорите са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни относно дейността на Дружеството, както и решенията на

неговите органи. Членовете на съвета на директорите не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи вътрешна информация или търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения, включително след като загубят качеството си членове на съвета до публичното оповестяване на съответните обстоятелства. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за публиката или вече е разгласена от Дружеството.

- (5) Членовете на съвета на директорите на Дружеството са длъжни да предоставят изискваната съгласно нормативните актове информация, данни и документи на КФН, на други овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.
- (6) Членовете на съвета на директорите са длъжни да декларират пред съвета на директорите в седемдневен срок от избирането им, както и пред КФН и регулирания пазар, където са допуснати за търговия акциите на Дружеството, информация:
  - а) за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 % (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
  - б) за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
  - в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица.Лицата по изречение първо са длъжни да актуализират декларацията в седемдневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.
- (7) Членовете на съвета на директорите са длъжни всяка година да подават в КФН декларация за имуществените и деловите си интереси.

### **ЗАСЕДАНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ПРОТОКОЛ**

#### **Член 46**

- (1) Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж на три месеца, освен в случай че бъде взето друго решение на съвета на директорите с единодушие от неговите членове.
- (2) Заседанията на съвета на директорите се свикват от председателя на съвета или изпълнителния директор.
- (3) Всеки член на съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати предизвестия за датата на заседанието по реда на алинея 4 по-долу до членовете на съвета на директорите, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.
- (4) Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството подпомага члена на съвета на директорите, отговарящ за свикването на конкретното заседание, за организацията на заседанието. Директорът за връзки с инвеститорите уведомява членовете на съвета на директорите за деня, часа и мястото на заседанието поне 3 (три) работни дни преди избрания ден за заседанието. Заедно с уведомлението по предходното изречение, директорът за връзки с инвеститорите предоставя на вниманието на всеки

- от членовете на съвета на директорите информация за дневния ред на заседанието и материалите по всяка точка от дневния ред, когато са налице такива материали по начин, удобен за съответния член на съвета на директорите и Дружеството.
- (5) Членовете на съвета на директорите присъстват на заседанията лично или представлявани от друг член на съвета въз основа на писмено пълномощно, овластяващо упълномощения член да гласува по въпросите от дневния ред по начин, посочен от отсъстващия член или по преценка на упълномощения. Никой присъстващ член на съвета не може да представлява повече от един отсъстващ.
  - (6) Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересован от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.
  - (7) В дневния ред на заседанията могат по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите да бъдат включвани и въпроси, различни от предварително обявения дневен ред по реда на алинея 4 на този член.
  - (8) На заседанията на съвета на директорите могат да присъстват и представители на акционерите като наблюдатели. Последните имат право да получават всякакви документи, отнасящи се до съответното заседание (включително покани, протоколи, материали), до които имат достъп членовете на съвета на директорите, при спазване на изискванията за конфиденциалност съгласно чл. 45, ал. 4 от този Устав. Членовете на съвета на директорите имат правото да ограничат достъпа до информация на наблюдател, включително да не разрешат присъствието му на съответното заседание поради съображения за неразкриване на търговска тайна или конфликт на интереси (освен ако наблюдателят е подписал договор за конфиденциалност с приемливо за Дружеството съдържание), поради съображения за ненарушаване на принципа на адвокатската тайна, както и в случай че са налице основателни съмнения, че съответният наблюдател извършва конкурентна на Дружеството дейност или е член на управителен или контролен орган, служител или акционер, притежаващ над 10 % от капитала на лице, което извършва такава дейност.
  - (9) За всяко от заседанията на съвета се води протокол от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от членовете на съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави.
  - (10) Съветът на директорите може да приема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

## КВОРУМ И МНОЗИНСТВА

### Член 47

- (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) Представяването 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, 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 писмено съгласието си за решението.

#### **ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

##### **Член 48**

- (1) Всеки от членовете на съвета на директорите получава месечно възнаграждение в размер, определен от общото събрание на акционерите, който не може да надвишава 10 (десет) кратния размер на минималната работна заплата, определена за страната.
- (2) По решение на общото събрание на акционерите, при постигнати добри финансови резултати от Дружеството на членовете на съвета на директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, чиито размер не може да надвишава 2 % (два процента) от размера на реализираната печалба от дружеството за съответната година.
- (3) Във всички случаи възнаграждението на членовете на съвета на директорите следва да е съобразено с изискванията на чл. 10 от този Устав, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

#### **ОТГОВОРНОСТ**

##### **Член 49**

- (1) Членовете на съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в левове и в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. Гаранцията се внася по сметка на съответния член на съвета на директорите и се блокира в полза на Дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В случай на невнасяне на гаранцията Дружеството няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер.
- (2) Членовете на съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили 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 на Дружеството за предходната година и междинен счетоводен 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.

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

- а) в полза на внеслия гаранцията член на съвета на директорите след датата на общото събрание на Дружеството, на което са взети решения съответният член, при наличието на предпоставките по предходното изречение, да бъде освободен от отговорност и съответно от длъжност като член на съвета на директорите на Дружеството;
- б) в полза на Дружеството – в случай, че общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на Дружеството.

#### **ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

##### **Член 50**

- (1) Съветът на директорите на Дружеството назначава на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който следва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на съвета на директорите или прокурист на Дружеството;
- (2) Директорът за връзки с инвеститорите:
  1. осъществява ефективна връзка между съвета на директорите на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в акции на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
  2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;
  3. води и съхранява дневник за проведените заседания на управителния и контролния орган, в който в хронологичен ред се отразяват дата, час на откриване и час на закриване на заседанието, дневен ред и взети решения, по начин, непозволяващ извършването на последващи изменения или допълнения в него
  4. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на съвета на директорите на Дружеството;
  5. отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до КФН, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на Дружеството и централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа;
  6. води регистър за изпратените материали по т. 2 и т. 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация;
- (3) Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание;
- (4) Членовете на съвета на директорите са длъжни да съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на неговите функции.
- (5) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл. 116а<sup>1</sup>, ал. 1 и чл.116б от ЗППЦК.

## ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

### Член 51

- (1) За целите на този Устав и всички останали вътрешни и вътрешноорганизационни актове на Дружеството и/ или други документи, приети или утвърдени от съвета на директорите и/ или общото събрание на акционерите или подписани от изпълнителния директор на Дружеството, включително, но не само договори, декларации, пълномощни, рекламни или информационни материали, проспекти и други:
1. „вътрешна информация“ означава всякакви данни, за които не съществува задължение да бъдат огласени публично, отнасящи се до Дружеството, до неговите акции или до активите – собственост на Дружеството, или други такива данни, ако публичното им огласяване може да окаже влияние върху цената на акциите на Дружеството, както и всяка друга информация, за която съществува задължение да бъде огласена публично, преди огласяването ѝ да е станало факт по реда и при условията, предвидени за това в "Регламент (ЕС) № 596/2014" (Регламента), и актовете по прилагането му, както и Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, и се състои от видовете информация, описани в чл. 7, пар. 1 от Регламента.
- (2) Забранява се на всяко лице, което притежава вътрешна информация да злоупотребява с нея, в смисъла посочен в чл. 8 от Регламента, включително:
1. да придобива или да прехвърля за своя или за чужда сметка акции на Дружеството, ако притежава вътрешна информация за тях;
  2. да разкрива/ предава притежаваната от него вътрешна информация на друго лице, което няма качеството на вътрешно лице, освен ако разкриването ѝ не е във връзка с обичайното упражняване неговата служба/ професия или изпълнението на обичайните му задължения;
  3. да препоръча на друго лице въз основа на притежаваната от него вътрешна информация да придобива или да прехвърля за своя или за чужда сметка акции на Дружеството.
- (3) Забраната по предходната алинея се отнася и за всяко друго лице, извън посочените, което притежава вътрешна информация, ако знае или е длъжно да знае, че тази информация е вътрешна.
- (4) „Свързани лица“ са лицата съгласно параграф 1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗДСИЦДС във връзка с параграф 1, т. 13 от от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

## ГЛАВА VI.

### ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Член 52

#### **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

(1) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или повече търговски дружества (трети лица по смисъла на ЗДСИЦДС) осъществяването на тези дейности.

(2) Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИДС, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

#### Член 53

(1) Третите лица 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 разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

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

**Член 54** (1) Правата и задълженията на третите лица се определят в конкретните договори съобразно възложените им дейности и в съответствие със закона и този Устав.

(2) Едно или повече трети лица, осъществяващи възложените дейности, отговарят за извършването на част или всички дейности, свързани с недвижимите имоти - собственост на Дружеството, или в които Дружеството възнамерява да инвестира, като, но не само:

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.

(3) Трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС може да бъде упълномощено да представлява Дружеството за извършване на отделни сделки или други правни действия. Упълномощаването е съгласно възложените дейности със сключения договор. Решение за това се взема от Съвета на директорите на Дружеството, а пълномощното се подписва от лицето, представляващо Дружеството.

(4) При изпълнение на задълженията си по договора с Дружеството, трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС може да възлага на други лица извършването на определени действия, но не и цялостната си дейност по договора. Тези лица не могат да бъдат измежду посочените в чл. 10, ал. 2, т. 5 от ЗДСИЦДС. Превъзлагане от третото лице, обслужващо дейността на Дружеството, е допустимо единствено при условие, че превъзлагането е изрично предвидено в договора с трето лице.

(5) Трето лице, което сключи, съответно прекрати, договор с Дружеството е длъжно да уведоми за това другите дружества със специална инвестиционна цел, с които има сключени договори, в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.

(6) Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

## **ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА**

### **Член 55**

Размерът на възнаграждението на трето лице 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 разпоредбите на чл.10.,ал. 2 от Устава.

## **ВЪЗЛАГАНЕ НА ДЕЙНОСТИ И ЗАМЯНА НА ТРЕТО ЛИЦЕ**

**Член 56.** (1) За възлагане на дейностите по чл. 52 от Устава, Дружеството сключва писмен договор с трети лица, в съответствие със закона и този Устав.

(2) Възлагането се допуска само, ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

(3) Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само, ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

(4) Дружеството е длъжно да уведоми КФН при прекратяване на договор по ал. 1 в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.

## ГЛАВА VII.

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

#### ПЪРВОНАЧАЛНА ОЦЕНКА

#### Член 57

- (1) Дружеството може да придобива, съответно да продава, недвижими имоти само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от Дружеството .
- (2) Оценката не може да бъде възложена на лице, което:
  1. притежава пряко или непряко участие в капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
  2. е член на съвета на директорите на Дружеството или на управителен орган на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
  3. е свързано лице с дружеството със специална инвестиционна цел, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Дружеството или на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
  4. е продавач или купувач на недвижимия имот, член е на управителен или контролен орган, съдружник или акционер е в продавача или в купувача, както и свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
  5. би било повлияно от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.
- (3) Оценителите представят декларация за липсата на обстоятелствата по алинея 2.
- (4) Оценителите отговарят за вредите, виновно причинени на Дружеството или на негови акционери, които произтичат от тяхна неточна оценка.
- (5) Цените, по които дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижими имоти, не могат да надвишават с повече от 5 на сто от съответната оценка по ал. 1, а цените, по които ги продава, не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от оценката по ал. 1, освен при изключителни обстоятелства.. В този случай лицата, които управляват и представляват Дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет.

#### ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

#### Член 58

- (1) Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 22 от ЗДСИЦДС, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. Изискването по

изречение първо не се прилага, в случай че е налице оценка, която е валидна към края на финансовата година.

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

## **ГЛАВА VII “А”**

### **ОДИТЕН КОМИТЕТ**

#### **Член 59.**

- (1) Одитният комитет на Дружеството се избира от общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им. Председател на одитния комитет се избира от неговите членове, съгласно чл. 107, ал. 6 от Закона за независимия финансов одит.
- (2) Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от Общото събрание на акционерите Статут на одитния комитет и чл. 108 от Закона за независим финансов одит.

## **ГЛАВА VIII.**

### **БАНКА – ДЕПОЗИТАР**

#### **ФУНКЦИИ НА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР**

#### **Член 60**

- (1) Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка – депозитар.
- (2) Отношенията между Дружеството и банката – депозитар се уреждат въз основата на писмен договор.
- (3) Банката – депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството в полза на посочените от последното лица срещу представяне на всички необходими документи от страна на бенефициента на плащането, ако Дружеството е посочило предварително на банката, че представянето на такива документи е условие за извършване на плащането. Дружеството със специална инвестиционна цел извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията в случаите по чл.19 ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- (4) Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар към подсметка на банката – депозитар, а паричните средства и наличните ценни книжа – собственост на Дружеството се съхраняват в банка – депозитар.

## **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР**

### **Член 61**

Възнаграждението на банката – депозитар се определя в договора с нея в рамките на общото ограничение по чл. 10 от този Устав и не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

## **ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР**

### **Член 62**

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

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

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

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

(5) Банката – депозитар е длъжна:

1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат превеждани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;
2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с този Устав;
3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако техните нареждания противоречат на закона, на този Устав или на договора за депозитарни услуги;
4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции съгласно условията на сключения договор за депозитарни услуги.

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

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

(8) Замяна на банката – депозитар се допуска след одобрение на КФН.

## **ГЛАВА IX**

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

#### **ФОНД „РЕЗЕРВЕН“**

##### **Член 63**

Дружеството образува фонд „Резервен“, средства от които могат да бъдат използвани за покриване на загуби от дейността на Дружеството.

## **ГЛАВА X.**

### **ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

#### **ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА**

##### **Член 64**

- (1) До края на 15 март ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и отчет за управлението и ги представя на избрания(те) от общото събрание регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.
- (2) Когато общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, за която следва да бъде заверен годишен финансов отчет, по молба на съвета на директорите или на отделен акционер той/ те се назначава(т) от длъжностно лице към агенция по вписвания.
- (3) След постъпване на доклада на регистрирания одитор, съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение относно приемането на годишния финансов отчет и доклада на регистрирания одитор и предоставянето им на общото събрание за одобрение, изготвя предложение за разпределение на печалбата до общото събрание и приема решение за свикване на годишно общо събрание на акционерите, като възлага на определен член на съвета на директорите извършването на всички необходими действия за свикването и провеждането на събранията. Регистрираният одитор или негов представител присъства на заседанието на съвета на директорите по предходното изречение.
- (4) В случай, че общото събрание не приеме годишния финансов отчет, то определя нова дата за неговото разглеждане не по-късно от 60 (шестдесет) дни след първата дата на провеждане на годишното общо събрание и дава задължителни насоки за изготвянето на годишния отчет. Ако е възможно, годишният отчет се поправя още по време на заседанието.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И  
ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

**Член 65**

- (1) В доклада за дейността на съвета на директорите се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството през изминалата година и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът има съдържание съгласно Приложение № 2 към Наредба №2.
- (2) Годишният доклад за дейността трябва да представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Той съдържа информацията по чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и допълнителната информация, посочена в Приложение № 2 към Наредба №2.
- (3) В отчета на директора за връзки с инвеститорите се прави анализ на постигнатата от Дружеството прозрачност на управлението и информираност по отношение на публиката и на степента и начина, по който са изпълнявани задълженията за разкриване на информация от Дружеството през изминалата година в съответствие с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

**ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Член 66**

- (1) Дружеството е длъжно да разкрива публично годишните и тримесечните финансови отчети за дейността си със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, актовете по прилагането му и Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (в сила от 01.01.2022) (Наредба № 2). Дружеството е длъжно да разкрива регулираната информация едновременно на Комисията за финансов надзор (КФН) и на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира. Емитентът е длъжен да използва информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки. Дружеството предоставя на КФН и всички други компетентни органи друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.
- (2) Дружеството е длъжно да разкрива регулираната информация едновременно на комисията и на обществеността, съгласно чл. 100т от ЗППЦК.
- (3) (Дружеството към годишните си отчети представя и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС по образец, определен от заместник-председателя. Справка за преобразуването на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, се представя и към 6-месечните отчети, в случай че се предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.

- (4) В случай че Дружеството притежава дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, представя към 6-месечните и годишните си отчети като отделен документ и финансови отчети за дейността на тези лица. Дружеството със специална инвестиционна цел оповестява в публичните уведомления за финансовото си състояние или в тримесечните си финансови отчети, които разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста "а" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, и информацията относно притежаваните дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- (5) (В случай че Дружеството притежава дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представя към 6-месечните и годишните си отчети като отделен документ и финансови отчети за дейността на специализираните дружества. Дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, оповестява в публичните уведомления за финансовото си състояние или в тримесечните си финансови отчети, които разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста "а" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, и информацията относно притежаваните дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС.
- (6) Дружеството е длъжно да уведоми КФН, в случай че придобие дялове или акции в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, в 7-дневен срок от придобиването.
- (7) Дружеството, в случай че е придобило земеделска земя, за която не е извършена оценка преди придобиване съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗДСИЦДС, предоставя към годишния финансов отчет в годината на придобиване информация за цената на придобиване на тази земя, както и за извършената и последваща оценка съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС от Дружеството предоставя на КФН годишни, тримесечни и месечни отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането му.

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

##### **Член 67**

- (1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 % (деветдесет процента) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на общото събрание и в съответствие с този Устав и действащото законодателство.
- (2) Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент.
- (3) Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на ал. 4.
- (4) 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 договори за финансов лизинг;
5. увеличен/ намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/ отрицателната разлика между:
  - а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.
6. намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;
7. намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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

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

(7) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми КФН, централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

(8) След получаване на уведомлението по алинея 7 по-горе регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

## ГЛАВА XI

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

#### ПРЕОБРАЗУВАНЕ

##### Член 68

(1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

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

2. Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва след предварително разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

#### ПРЕКРАТЯВАНЕ

##### Член 69

(1) Дружеството се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или при решение на общото събрание само на основания, предвидени в устава и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа. Дружеството се прекратява по решение на общото събрание:

1. само на основание, предвидено в този Устав или в проспекта за издаване на ценни книжа;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от КФН;
4. в други, предвидени в закона случаи.

(2) За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията. Членове 28 и 32 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.

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

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

- изкупуване и обосновката на цената се изготвят от съвета на директорите и са част от писмените материали за общото събрание на акционерите.
- (5) Решението по ал. 4 следва да включва оправомощаване на съвета на директорите при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да коригира предложението за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В решението изрично се предвижда, че цената на обратно изкупуване в публикуваното предложение за обратно изкупуване не може да е по-ниска от тази, одобрена от общото събрание на акционерите .
  - (6) Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение, може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член 187а, ал. 5, изречение първо от Търговския закон не се прилага.
  - (7) За предложението за обратно изкупуване се прилагат съответно изискванията на чл. 149, ал. 12, чл. 149б, ал. 4, чл. 150, ал. 1, 2, 4 - 7 и 12, чл. 151, ал. 1, 2, 4, 6 и 7, чл. 152 - 154, 156, 157, 157в и 157г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и актовете по прилагането му.
  - (8) Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание по ал. 4 да подаде в Комисията искане за одобрение на предложението за обратно изкупуване.
  - (9) Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.
  - (10) (Когато в резултат на обратното изкупуване дружеството е изкупило обратно всички акции, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва дружеството като публично от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.
  - (11) След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза на основание чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС дружеството продължава да съществува като акционерно дружество, което е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

## ГЛАВА XII

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

#### ПРИЛОЖИМО ПРАВО

#### Член 70

- (1) За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския

закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦДС разпоредби) и съответните подзаконови нормативни актове.

- (2) В случай на несъответствие между разпоредба на този Устав и на нормативен акт, се прилага разпоредбата от съответния нормативен акт без да е необходимо изменение в Устава, освен ако това изрично не се предвижда от нормативния акт.

Този Устав е приет на Общо събрание на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, проведено в гр. София на 28.06.2022 г. С него се отменя приетия на учредителното събрание устав, ведно с всичките му изменения и допълнения, внесени от ОСА, проведени на 31.08.2007; 05.03.2008 г. и 12.03.2014 г. Настоящия Устав е изменен с Решение на ОСА от 28.05.2026 год. в съответствие с чл.32 ал.1 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

Заверил:

.....  
ПЕЙО НИКОЛОВ – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР