

---

У С Т А В

на

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ  
ДИВЕЛОПМЪНТ”

Акционерно дружество със специална  
инвестиционна цел –  
секюритизация на недвижими имоти

---

**РАЗДЕЛ I**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**СТАТУТ**

1. “ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ”, по-нататък наричано “Дружеството”, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Член 3, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).
2. Дружеството е публично от момента на вписването му в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.
3. Фирмата на Дружеството е „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ.
4. Дружеството е учредено и този устав, наричан по-нататък “Устава”, е приет на учредително събрание, проведено в София в присъствието на учредителите, подписали този Устав.

**СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ**

5. Седалището на Дружеството е гр. София.
6. (Изм. ОСА от 24.03.2006 г., изм. ОСА от 29.06.2018 г.) Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4.
7. Фирмата на Дружеството, заедно с указание за седалището, адреса на управление, съда, където е регистрирано Дружеството и номера на съдебната регистрация и банковата сметка се посочват в документите от търговската кореспонденция на Дружеството.

**ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

8. Дружеството има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

**СРОК**

9. Дружеството се учредява за неопределен срок.

## ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

10. Инвестиционните цели на дружеството са:

- (а) осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
- (б) увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- (в) осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- (г) увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

11. Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на този Устав, решенията на Общото събрание и разпоредбите на Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Органите на дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

## ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА

12. Инвестиционната политика на Дружеството е закупуването на незастроени недвижими имоти, урегулирани или неурегулирани, и/или изграждане на сгради в притежаваните от Дружеството недвижими имоти с цел тяхната продажба.

13. Дружеството може да инвестира във всички видове и типове недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България, включително, но не само, незастроени и застроени парцели, в или извън регулация; жилищни сгради; търговски, промишлени и офис сгради; хотели; земеделски земи и гори и др., както и в придобиването на ограничени вещни права върху такива имоти.

14. Дружеството не може да придобива недвижими имоти или ограничени вещни права, които са обект на правен спор към момента на инвестицията.

15. Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничение във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на изискванията на този Устав и разпоредбите на българското законодателство.

## РАЗДЕЛ II

### КАПИТАЛ И АКЦИИ. ВЪНШНО ФИНАНСИРАНЕ

#### КАПИТАЛ

16. (изм. съгласно Решение на СД за увеличение на капитала от 10.03.2010 г., отразено извършено увеличаване на капитала чрез първично публично предлагане на



акции по решение на СД от 16.04.2020 г.) Капиталът на Дружеството е 27 766 476 (двадесет и седем милиона седемстотин шестдесет и шест хиляди четиристотин седемдесет и шест) български лева.

17. (изм. съгласно Решение на СД за увеличение на капитала от 10.03.2010 г., отразено извършено увеличаване на капитала чрез първично публично предлагане на акции по решение на СД от 16.04.2020 г.) Капиталът е разделен на 27 766 476 (двадесет и седем милиона седемстотин шестдесет и шест хиляди четиристотин седемдесет и шест) броя безналични поименни акции с право на глас, всяка една с номинална стойност от по 1 (един) лев.

18. При учредяването на Дружеството капиталът се записва и внася изцяло.

### АКЦИИ И КЛАСОВЕ АКЦИИ

19. Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в Централния депозитар. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централен депозитар.

20. Акции на Дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми.

21. Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

22. Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

23. Дружеството може да издава следните класове акции:

(а) Клас А – обикновени поименни акции с право на глас;

(б) Клас Б – привилегирани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас;

24. Дружеството може да издава и други подкласове акции, разновидност на Клас Б, в зависимост от размера на гарантирания/допълнителния дивидент или предоставянето на право на глас.

25. Размерът на гарантирания или допълнителния дивидент за акциите от Клас Б се определя от Общото събрание с решението за увеличаване на капитала на Дружеството с акции от съответния клас.

26. Акциите на Дружеството могат да се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на българското законодателство и правилата на Централния депозитар за придобиване и разпореждане с безналични акции.

27. Прехвърлянето на акции има действие спрямо Дружеството, само ако прехвърлянето е регистрирано в Централния депозитар.

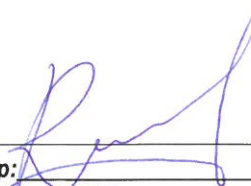
### ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

28. Всяка една обикновена акция клас А дава на притежателя си, наричан по-нататък “Акционер”, право:

- (а) на 1 (един) глас в Общото събрание на Дружеството;
- (б) да запише съответстваща на неговия дял от капитала част от всяка нова емисия акции на Дружеството, с изключение на емисията за първоначално увеличаване на капитала по смисъла на чл. 13 от ЗДСИЦ;
- (в) да получи дивидент от печалбата на Дружеството, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала;
- (г) да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала;
- (д) да получи финансовите отчети и отчетите за управлението на Дружеството, копие от всички потвърдени от Комисията за финансов надзор Проспекти на Дружеството за публично предлагане на акции и корпоративни облигации както и информация за съществените елементи от договорите с Обслужващите дружества и Банката-депозитар.

29. Всяка една привилигирана акция с право на гарантиран дивидент клас Б дава на притежателя си, наричан по-нататък “Акционер”, право:

- (а) на участие в Общото събрание без право на глас, освен ако в решението за издаване на съответната емисия не е посочено друго;
- (б) да получи гарантиран или допълнителен дивидент от печалбата на Дружеството преди акционерите от клас А в размер, посочен в решението за издаване на тази емисия акции;
- (в) да запише съответстваща част от всяка нова емисия акции от същия клас при увеличаване на капитала на Дружеството;
- (г) да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала на Дружеството.
- (д) да получи финансовите отчети и отчетите за управлението на Дружеството, копие от всички потвърдени от Комисията за финансов надзор Проспекти на Дружеството за публично предлагане на акции и корпоративни облигации както и информация за съществените елементи от договорите с Обслужващите дружества и Банката-депозитар;
- (е) да придобие право на 1 (един) глас за всяка една притежавана от него акция, в случаите когато гарантирания или допълнителен дивидент не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата финансово година, заедно с дължимия за същата година гарантиран/допълнителен дивидент.



Величко Клинов



### УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

30. Капиталът на Дружеството може да се увеличава единствено чрез издаване на публична емисия от нови акции, включително и привилегировани, или чрез превръщането в акции на облигации, търгуеми публично и издадени като конвертируеми.

31. Дружеството не може да увеличава капитала си чрез превръщане на част от печалбата в акции или чрез увеличаване номиналната стойност на вече издадени акции.

32. Освен в случаите по т. 35 от този Устав увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание на акционерите. С решението може да се овласти Съвета на директорите да извърши увеличаване на капитала до определен размер и за определен срок, който не може да бъде по-дълъг от 5 (пет) години.

33. (Изм. ОСА от 29.06.2007 г., изм. ОСА от 30.12.2009 г., изм. ОСА от 30.06.2015 г., изм. ОСА от 19.06.2020 г.) С този Устав се овластява Съвета на директорите в срок до 5 години, считано от дата на Общото събрание на акционерите, по своя преценка и като определи всички параметри на съответната емисия да увеличи капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева, чрез издаване на нови акции, в това число и привилегировани акции.

33а (нов ОСА 30.12.2009 г., изм. ОСА от 30.06.2015 г., изм. ОСА от 19.06.2020 г.) С този Устав се овластява Съвета на директорите в срок до 5 години, считано от дата на Общото събрание на акционерите, по своя преценка и като определи всички параметри на съответната емисия да издава емисии варанти и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на Дружеството може да достигне максимален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева. При издаване на конвертируеми облигации Съветът на директорите е овластен да определи параметрите на конвертиране на облигациите в акции дори и след срока по предходното изречение, ако емисията е издадена в този срок.

34. (изм. ОСА 30.12.2009 г.) За всяко решение за увеличаване на капитала, респективно за издаване на варанти или конвертируеми облигации, Съветът на директорите представя на следващото редовно общо събрание на акционерите доклад, в който обосновава, вида, класа и обема на издадената емисия ценни книжа.

### ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

35. В срок до шест месеца, от учредяването на Дружеството, капиталът на Дружеството се увеличава при условията на публично предлагане на акции, от същия клас като записаните на учредителното събрание в размер на не по-малко от 30% (тридесет на сто) от регистрирания капитал (Задължително първоначално увеличаване на капитала).

36. Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект. Заедно с проспекта Съветът на директорите е длъжен в срока по т. 35 да подаде и заявление за издаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти.

### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

37. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

38. Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван единствено по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 2/3 от представения капитал и при спазване ограниченията на действащото българско законодателство.

39. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

### РАЗДЕЛ III

### ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ

#### ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ

40. Придобиването, управлението и разпореждането с активи на Дружеството се извършва от Съвета на директорите при спазване на ограниченията на този Устав и разпоредбите на приложимото право.

41. Този Устав овластява Съвета на директорите, при спазване на условията на т. 43 и в рамките на предмета на дейност на Дружеството и неговата инвестиционна политика, по своя преценка, да извършва, без предварително одобрение на Общото събрание, сделки за придобиване, възмездно прехвърляне, предоставяне за управление на недвижими имоти и вещни права, които надхвърлят:

- (а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, или
- (б) 2 (две) на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица.

42. Преди придобиване и/или продажба на недвижими имоти Съветът на директорите възлага на обслужващото дружество, което предоставя инвестиционни съвети и консултации, да извърши оценка на целесъобразността на инвестицията и възможностите за постигане на инвестиционните цели на Дружеството. В случаите на отрицателно становище на обслужващото дружество по отношение на целесъобразността на инвестицията овластяването по т. 41 не се прилага.

43. Независимо от овластяването по т. 41 и разпоредбата на т. 42 Съветът на директорите без предварителното одобрение на Общото събрание не може да придобива недвижими имоти или други вещни права на цени значително по-високи от направената оценка или да продава недвижими имоти и вещни права на цени значително по-ниски от направените оценки.



44. При извършването на сделките по т. 40 Съветът на директорите е ограничен единствено от изискванията на този Устав и проспектите за публично предлагане на ценни книжа на Дружеството, както и от разпоредбите на действащото законодателство.

45. Преди придобиване и/или продажба на недвижими имоти Съветът на директорите възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област, които отговорят на изискванията по т. 46 от настоящия устав.

46. Оценката на недвижимите имоти не може да се възлага на лица, които:

- (а) притежават пряко или непряко акции в Дружеството;
- (б) са членове на съвета на директорите на Дружеството;
- (в) са свързани лица с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на Дружеството;
- (г) са продавачи/купувачи на недвижимия имот, членове на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача/купувача, както и свързано лице с продавача/купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
- (д) могат да бъдат повлияни от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

47. Съветът на директорите приема правила и критерии за избор на експерт-оценители.

48. Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяко тримесечие и в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти.

#### ОГРАНИЧЕНИЯ

49. Дружеството не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.

50. Дружеството не може да инвестира повече от 10% (десет на сто) от капитала си в обслужващи дружества.

51. (Дружеството не може да инвестира в дялово участие в дружества, извън посочените в т. 50.

52. Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от посочените в т. 57 и 58 от този Устав.

#### ФИНАНСИРАНЕ

53. Дружеството финансира инвестиционната си дейност чрез:

- (а) собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- (б) издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;



- (в) банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи;
- (г) банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20% (двайсет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.

54. (изм. ОСА 30.12.2009 г.) Средствата, привлечени по реда на букви (б), (в) и (г) на предходната точка не могат в нито един момент да надвишават 10 (десет) пъти капитала на Дружеството.

55. Дружеството издава облигации по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите, действат при условията на т. 56 или след надлежно овластяване от страна на Общото събрание.

56. (изм. ОСА 30.12.2009 г., изм. ОСА от 30.06.2015 г., изм. ОСА 19.06.2020 г.) С този Устав се овластява Съветът на директорите за срок до 5 години, считано от дата на Общото събрание на акционерите, да издаде корпоративни облигации на обща стойност до 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на ограничението на т. 54. Съветът на директорите е свободен в преценката при определянето на вида на облигациите, обезпечеността на облигационните заеми, размера на лихвените плащания и начина за погасяване на главницата, като се съобразява с нуждите на дружеството и условията на пазара за привличане на външно финансиране.

#### ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА

57. Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

58. Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации.

59. Дружеството може да инвестира свободните си средства и в други активи, допустими съгласно действащото законодателство.

#### РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

60. Разходите за управление на Дружеството се определят ежегодно от Общото събрание на акционерите като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 30% (тридесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

61. Разходите за управление, свързани с възнаграждението на Обслужващото дружество, което предоставя инвестиционни съвети и консултации, не могат да надхвърлят 20% (двадесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството в края на всяка финансова година.

62. Разходите за управление на Дружеството, извън посочените в т. 61 не могат да надхвърлят 10 % (десет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството в края на всяка финансова година.

63. Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се състои от:

- (а) твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание за целия мандат на Съвета при неговото избиране и което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати.
- (б) тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.

#### РАЗДЕЛ IV

#### ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА. БАНКА - ДЕПОЗИТАР

##### БАНКА ДЕПОЗИТАР

64. Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка-депозитар.

65. Банката-депозитар се определя с единодушно решение на Съвета на директорите.

66. Банката-депозитар не може да бъде банка, спрямо която е образувано производство по ликвидация или несъстоятелност и тя не е в състояние да изпълнява точно задълженията си на депозитар.

67. Банката-депозитар не може да бъде кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

68. Банката-депозитар не може да бъде едно и също лице или свързано лице с обслужващо дружество, с членовете на Съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителните или контролни функции в Дружеството, с инвестиционния посредник, чрез който се сключват и изпълняват инвестиционните сделки, както и с лица, които контролират Дружество.

69. Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на условията, предвидени в този Устав и проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

70. Банката депозитар:

- (а) осигурява всички плащания, свързани със сделки с активите на Дружеството, съответствието им с действащото законодателство, Устава и Проспектите на дружеството, както и превеждането им в рамките на нормативно определените срокове;



- (б) осигурява събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с неговия устав;
- (в) се разпорежда с поверените му активи на Дружество само по нареждане на оправомощените лица, освен ако те противоречат на закона, на устава на дружеството или на договора за депозитарни услуги;
- (г) редовно се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции.

### ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

71. Дружеството не може самостоятелно да извършва дейностите по експлоатация, поддръжка и развитие на недвижими имоти, включително извършването на строително-ремонтни дейности, воденето на счетоводна отчетност, както и всяка друга дейност, несъвместима със статута на дружество със специална инвестиционна цел.

72. Съветът на директорите с решение възлага изпълнението на дейностите по т. 71 по-горе на Обслужващи дружества, които разполагат с необходимите организация и ресурси.

### ДОГОВОР С ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

73. Договорите с Обслужващите дружества трябва да съдържат:

- (а) предмета на договора;
- (б) правата и задълженията на страните;
- (в) срока на договора, реда за изменение, разваляне и прекратяване на договора;
- (г) отговорност за вреди, причинени на Дружеството от неизпълнението или лошото изпълнение на договорните задължения от страна на Обслужващото дружество;
- (д) правила за обезщетяване на съдебно признати претенции от трети лица към Дружеството за вреди, причинени от дейността на Обслужващите дружества;
- (е) правила за обезщетяване за административни наказания, наложени на Дружеството в резултат на дейността на Обслужващите дружества;
- (ж) неустойки за неизпълнение на договорните задължения или предсрочно прекратяване/разваляне на договорите;
- (з) други обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство.

74. Обслужващите дружества имат право на възнаграждение за извършваните от тях дейности, право да получават необходимата информация от Дружеството за изпълнение на възложените им дейности, както и право да получават необходимото съдействие.

75. Обслужващите дружества са длъжни да изпълняват договорните си задължения с грижата на добрия търговец като предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес.

#### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

76. Възнаграждението на обслужващите дружества се определя според вида, спецификата и обема на предоставените услуги. То може да се определи като абсолютна сума, сума за единица предоставени услуги, пропорционално на приходите или на стойността на активите на Дружеството.

77. Възнаграждението на обслужващото дружество, което предоставя инвестиционни съвети и консултации, се определя като процент от положителната разликата между началната и крайната нетна стойност на активите.

78. При необходимост Съветът на директорите може да сключва и договори с други обслужващи дружества, които не са изрично описани в този Устав като техните възнаграждения се определят в съответствие с правилата на т. 76 по-горе и установената търговска практика.

79. Едно обслужващо дружество може да предоставя едновременно повече от един вид услуги. В този случай неговото възнаграждение може да се определи като сбор от възнагражденията определени по съответните правила.

#### **ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО, КОЕТО ПРЕДОСТАВЯ ИНВЕСТИЦИОННИ СЪВЕТИ И КОНСУЛТАЦИИ**

80. При осъществяването на своята дейност Съветът на директорите се подпомага и консултира от обслужващо дружество, което предоставя инвестиционни съвети и консултации.

81. Обслужващото дружество по т. 80 изготвя и предлага на Съвета инвестиционната стратегия на Дружеството, предлага и анализира обектите на инвестиране, консултира управлението на активите и пасивите на Дружеството и механизмите за неговото финансиране.

82. Обслужващото дружество по т. 80 се избира от Общото събрание на Дружеството. Първото Обслужващо дружество се избира на учредителното събрание на Дружеството.

83. Договорът с обслужващото дружество по т. 79 може да бъде прекратен едностранно, не по негова вина единствено с решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от издадените акции с право на глас. С това решение се дава 6 (шест) месечно предизвестие за прекратяване на договора.

84. Договорът с обслужващото дружество по т. 80 може да бъде прекратен по всяко време от Съвета на директорите в следните случаи:



- (а) при умишлено нарушаване на договорните си задължения, по причини, за които обслужващото дружество по т. 80 отговаря;
- (б) при наличие на конфликт на интереси между Обслужващото дружество и Дружеството, който не може да бъде разрешен в сроковете и по процедурите, предвидени в договора с обслужващото дружество по т. 80;

## РАЗДЕЛ V

### ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. УПРАВЛЕНИЕ

85. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

#### ОБЩО СЪБРАНИЕ. ПРАВОМОЩИЯ

86. Общото събрание се състои от всички лица, вписани в Централен депозитар като акционери на Дружеството 14 дни преди датата, на която ще се проведе Общото събрание.

87. В заседанията на Общото събрание на акционерите имат право да участват и притежателите на акции без право на глас.

88. Акционерите участват лично или чрез представител. Пълномощниците нямат право да преупълномощават с правата си трети лица.

89. (Изм. ОСА от 18.06.2009 г.) Пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и трябва да отговаря на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

89а. (нов ОСА от 18.06.2009 г.) Упълномощаването може да се извърши и чрез електронни средства. Съветът на директорите приема условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства, които се публикуват на интернет страницата на дружеството, и определя способа/способите за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

89б. (нов ОСА от 18.06.2009 г., изм. от ОСА 19.06.2020 г.) Акционерите могат да упражнят правото си на глас чрез кореспонденция, ако вотът е получен в дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се взимат предвид при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола на общото събрание. Съветът на директорите определя условията и реда за гласуване чрез кореспонденция.

90. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери с право на глас.

91. Общото събрание:

- (а) изменя и допълва Устава на Дружеството;
- (б) увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- (в) преобразува и прекратява Дружеството;
- (г) избира и освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им и размера на гаранциите за управление при спазване на правилата, определени в този Устав;
- (д) назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
- (е) одобрява годишния финансов отчет на Дружеството след заверка от назначения експерт-счетоводител;
- (ж) решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
- (з) назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството;
- (и) освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- (й) избира и освобождава обслужващото дружество по т. 80 от този Устав.
- (к) (нова ОСА от 18.06.2009 г.) избира и освобождава председателя и членовете на Одитния комитет на дружеството.
- (л) (предишна т. „к”) решава всички останали въпроси, поставени в негова компетентност от закона или Устава.

92. (изм. ОСА от 30.04.2010 г.) Решенията по точка 91 букви (а), (б) и (в) се взимат с мнозинство от 3/4 от представените на общото събрание акции с право на глас.

93. (изм. ОСА от 30.04.2010 г.) Решенията по т. 91, буква (г) за избиране на членове на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство, а решението за освобождаване на членове преди изтичането на мандата им – с 3/4 от представените на общото събрание акции с право на глас, освен в случаите на виновно неизпълнение на задълженията им по този Устав или на доброволната им оставка.

#### СВИКВАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

94. Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно.

95. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, както и по искане на Акционери, притежаващи повече от 5% (пет на сто) от капитала.

96. Общото събрание се провежда по седалището на дружеството.

97. (Изм. ОСА от 18.06.2009 г.) Свикването на общото събрание се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър не по-късно от 30 дни преди откриването на Общото събрание. Поканата трябва да съдържа изискваните съгласно Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа данни.

98. Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите в седалището на Дружеството най-късно до датата на публикуване на поканата. При поискване те се представят на всеки акционер безплатно.



99. (изм. ОСА от 30.04.2010 г.) Този Устав не въвежда изискване за кворум при провеждане на общо събрание, с изключение на случаите когато дневният ред на общото събрание предвижда вземане на решение по т. 91 букви (а), (б) и/или (в), при което условие за приемане на валидно решение по изброените точки е на събранието да присъстват или да са представени поне половината плюс една от всички акции с право на глас, издадени от Дружеството.

99а (нова ОСА от 30.04.2010 г.) При липса на изискуемия съгласно т. 99 от Устава кворум за провеждане на общо събрание, може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

100. При определяне на кворума се отчитат само акциите на Дружеството с право на глас.

101. За всяко общо събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или техните представители и броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и представителите удостоверяват присъствието си с подпис и се легитимират. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

102. Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били публикувани в поканата, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани, или ако са надлежно предложени от акционери, притежаващи не по-малко от 5% (пет на сто) от капитала на Дружеството.

103. На Общото събрание акционерите могат да задават въпроси относно финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали въпросите са свързани с обявения дневен ред. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят на тези въпроси вярно, изчерпателно и по същество, освен за обстоятелства, които представляват търговска тайна.

104. За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и който се подписва от председателя и секретаря на събранието и от преброителите на гласовете.

105. Протоколите от общото събрание, заедно със списък на присъствалите акционери и документите и материалите, свързани със свикването и провеждането на Общото събрание се съхраняват за срок от 5 години и се предоставят на акционерите свободно при поискване.

### СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

106. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 7 (седем) лица.

107. (изм. ОСА от 19.06.2020 г.) Една трета от членовете на Съвета на директорите са независими лица по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.



108. Членовете на Съвета на директорите или физическите лица, които представляват юридически лица - членове на Съвета, трябва да:

- (а) имат висше образование;
- (б) притежават подходяща професионална квалификация и опит;
- (в) не са осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- (г) не са 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
- (д) не са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- (е) не са съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия, помежду си или с друг член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество;
- (ж) не са съдружник или акционер, член на управителен или на контролен орган на банката депозитар, както и свързани с нея лица;
- (з) не са лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност

109. Съветът на директорите се избира от Общото събрание с мандат от 5 години. Това правило не се прилага за първия Съвет на директорите, избран от Учредителното събрание за мандат от 3 години.

110. Съветът на директорите обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от изключителната компетентност на Общото събрание.

111. Съветът на директорите има правомощия да сключва сделки в рамките на предмета на дейност на Дружеството за придобиване, възмездно прехвърляне, отдаване под наем или предоставяне за управление на недвижими имоти на стойност, надхвърляща една трета от общата стойност на активите по последния одитиран или изготвен счетоводен баланс при спазване на изискванията на т. 42 и т. 43 от този Устав.

112. Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство, освен в случаите на придобиване и продажба на недвижими имоти, избор и промяна на Обслужващо дружество и Банка-депозитар, и решенията за вида акции и облигации и размера на емисията. Тези решения се взимат с мнозинство от 2/3 от всички членове.

113. Съветът на директорите се отчита за дейността си пред Общото събрание на акционерите.

114. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца.

115. Съветът на директорите може да приема решения и неprisъствено, при условие че всички членове заявят писмено съгласие за решението.

116. Заседанията на Съвета на директорите са законни, ако всички членове са надлежно поканени и присъстват не по-малко от половината членове на Съвета на директорите. За



заседанията се водят протоколи, които се съхраняват за срок от 5 (пет) години от провеждането на съответното заседание.

117. Заседанията на Съвета на директорите се свикват чрез писмени или електронни покани, изпратени по начин, който да удостовери получаването. Поканите следва да бъдат изпратени най-малко три дни преди датата за провеждане на заседанието.

118. Съветът на директорите избира председател от своите членове.

119. Съветът на директорите възлага представляването на Дружеството пред трети лица на един или двама от своите членове – Изпълнителни директори. Възлагането може да бъде оттеглено по всяко време.

120. В случаите на повече от един изпълнителни директори те представляват Дружеството поотделно освен в случаите на:

(а) придобиване/продажба на актив, надхвърлящ 5 (пет) на сто от нетната стойност на активите на Дружеството към момента на сделката;

(б) сключването на договор(и) с Банката-депозитар или Обслужващо дружество.

121. Имената на Изпълнителните директори се вписват в търговския регистър и се обнародват.

122. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание на Съвета.

123. Съветът на директорите приема вътрешни правила за дейността си.

124. Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

(а) да управляват дейността и активите на дружеството с грижата на добрия търговец, като предпочитат интереса на акционерите пред собствения си интерес;

(б) да депозират като гаранция в полза на Дружеството сума, не по-малка от тримесечното им брутно възнаграждение като членове на Съвета или акции в дружеството с номинална стойност в такъв размер;

(в) да изпълняват задълженията си в интерес на Дружеството и да пазят тайните на Дружеството и след като престанат да бъдат членове на Съвета;

(г) да застраховат всеки недвижим имот веднага след придобиването му.

125. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството. Общото събрание може да освободи от отговорност членовете на Съвета, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

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

126. Съветът на директорите назначава на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който не може да бъде член на Съвета или прокурист на Дружеството и трябва да притежава необходимата квалификация и опит.

127. Директорът за връзки с инвеститорите има задълженията по чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**РАЗДЕЛ VI**  
**РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

**ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

128. Ежегодно до края на месец февруари Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и доклад за дейността и ги представя на изборния от Общото събрание дипломиран експерт-счетоводител.

129. Годишният финансов отчет се проверява от назначените от Общото събрание дипломирани експерт-счетоводители. Същите се назначават на годишното Общо събрание в календарната годината, за която ще проверяват счетоводните отчети на Дружеството. Ако е изтекла календарна година без за нея да са назначени експерт-счетоводители, Съветът на директорите или всеки един акционер може да поиска от съответния съд да се назначи дипломиран експерт-счетоводител за изминалата година.

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

130. След постъпване на доклада на дипломираните експерт-счетоводители при Съвета на директорите, Съветът свиква Общо събрание и прави предложение за разпределение на не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на член 10 от ЗДСИЦ.

131. Право да участва в разпределението на печалбата и да получат дивидент имат лицата, вписани в Централния депозитар като акционери в Дружеството 14 дни след датата на провеждане на общото събрание, на което е приет годишния счетоводен отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

132. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

133. Дружеството образува фонд "Резервен".

134. Източниците на фонд "Резервен" са:

- (а) средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;
- (в) други източници, предвидени по решение на Общото събрание или Съвета на директорите;

135. Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват за:

- (а) покриване на годишната загуба;
- (б) покриване на загуби от предходната година;
- (в) други цели, определени с решение на Общото събрание.

136. Дружеството може да образува и други фондове, по решение на Общото събрание. С решението за образуване на фонда се определят източниците за набиране на средства и начина и целите за тяхното разходване.



### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

137. За всички случаи, които не са уредени изрично в този Устав се прилагат съответно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по неговото прилагане и Търговския закон, както и всички останали относими закони.

138. В случай на несъответствие между текстове на този Устав и разпоредби на действащото законодателство се прилагат последните без това да влече недействителност на целия Устав и без да е необходимо неговото изменение, освен ако изрично не се предвижда в нормативен акт.

Този Устав е приет на Учредително събрание на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 18 февруари 2005 г., изменен от Общо събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 24 март 2006 г., изменен от Общо събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 29 юни 2007 г., изменен от Общо събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 18 юни 2009 г., изменен от Общо събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 30 декември 2009г., изменен от Общо събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 30 април 2010 г., изменен съгласно Решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала от 10.03.2010 г., изменен от Общо събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 30 юни 2015 г., изменен от Общо събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 29.06.2018 г., изменен от Общо събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на 19.06.2020 г., изменен поради отразено извършено увеличаване на капитала чрез първично публично предлагане на акции по решение на Съвета на Директорите от 16.04.2020 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

