
У С Т А В

на

„ И Н Т Е Р К А П И Т А Л П Р О П Ъ Р Т И
Д И В Е Л О П М Ъ Н Т ”

Акционерно дружество със специална
инвестиционна цел

РАЗДЕЛ I
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

1. “ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ”, по-нататък наричано “Дружеството”, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.
2. “ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ е вписано като публично дружество 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. Фирмата на Дружеството се транслитерира по следния начин: INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT ADSIC.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

5. Седалището на Дружеството е гр. София.
6. Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4.
7. Дружеството е длъжно да посочва в търговската си кореспонденция и в Интернет-страницата си: фирмата, седалището и адреса на управление, единния идентификационен код и банковата си сметка.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

8. (1) 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 с инвестирането в недвижими имоти и позволена от закона.
- (2) Дружеството не може да извършва други дейности извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.
- (3) Най-малко 70 на сто от активите на Дружеството, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1.

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.

16. Дружеството може да участва в учредяване или придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС при спазване на правилата за управление на рисковете по чл. 9, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

РАЗДЕЛ II

КАПИТАЛ И АКЦИИ. ВЪНШНО ФИНАНСИРАНЕ

КАПИТАЛ

17. Капиталът на Дружеството е 27 766 476 (двадесет и седем милиона седемстотин шестдесет и шест хиляди четиристотин седемдесет и шест) български лева.

18. 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.

19. Капиталът на Дружеството е записан и внесен изцяло.

АКЦИИ И КЛАСОВЕ АКЦИИ

20. Дружеството може да издава само безналични акции, водени по регистрите на централния регистър на ценни книжа. Книгата на акционерите на Дружеството се води от централния регистър на ценни книжа.

21. 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.

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

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

24. Дружеството може да издава следните класове акции:

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

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

25. 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.

26. 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.

27. Акциите на Дружеството могат да се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на българското законодателство за разпореждане с безналични акции.

28. Прехвърлянето на акции има действие спрямо Дружеството, само ако прехвърлянето е регистрирано в централния регистър на ценни книжа.

ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

29. 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;
- (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 третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и Банката-депозитар.

30. Всяка една привилегирована 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 третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 гарантира/допълнителен дивидент.

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

31. 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.

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

33. 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.

34. С този Устав се овластява Съвета на директорите в срок до 5 години, считано от датата на провеждане на Общото събрание на акционерите и вписване на устава в Търговския регистър, 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 привилегирани акции.

35. С този Устав се овластява Съвета на директорите в срок до 5 години, считано от датата на провеждане на Общото събрание на акционерите и вписване на устава в Търговския регистър, по своя преценка и като определи всички параметри на съответната емисия да издава емисии варианти 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.

36. Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект – по реда и условията на приложимото законодателство.

ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

37. В съответствие със задължението по чл. 6, ал. 2 от ЗДСИЦДС учредителното събрание на Дружеството е приело решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството със същия клас акции като записаните на учредителното събрание от момента, в който на дружеството е издаден лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

38. Първоначално увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел е извършено въз основа на одобрен от КФН проспект по смисъла на чл. 12 от ЗДСИЦДС.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

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

40. 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.

41. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

РАЗДЕЛ III ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ

ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ

42. 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.

43. 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 отговарят на изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦДС.

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

- (а) притежават пряко или непряко участие в капитала на Дружеството или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- (б) са членове 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;
- (в) са свързани лица с Дружеството, със Съвета на директорите 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;
- (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.

45. Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на Дружеството, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.

46. Съгласно чл. 22, ал. 6 от ЗДСИЦДС цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да надвишават с повече от 5 на сто от съответната оценка по чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС, а цените, по които ги продава, не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от оценката по чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС, освен при изключителни

обстоятелства. В този случай лицата членовете на Съвета на директорите трябва да обяснят действията си в отчетите по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС за съответния период.

47. 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.

ОГРАНИЧЕНИЯ

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

49. Дружеството не може да получава заеми, освен:

- (а) като емитент на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- (б) по банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;
- (в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа по б. „а“, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

50. Дружеството може да инвестира до 10% (десет на сто) от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

51. Дружеството може да инвестира:

- (а) 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;
- (б) до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

52. Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

53. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

54. Общият размер на инвестициите на Дружеството по точка 50 – точка 53 не може да надвишава 30 на сто от активите му.

55. Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани съгласно точка 51, б. „а“ по-горе в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай точка 54 от този Устав не се прилага.

ФИНАНСИРАНЕ

56. При спазване на ограниченията по точка 49 Дружеството финансира инвестиционната си дейност чрез:

- (а) собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- (б) издаване на облигации, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- (в) банкови кредити.

57. Дружеството издава облигации по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите, действащ при условията на точка 58 или след надлежно овластяване от страна на Общото събрание.

58. С този Устав се овластява Съветът на директорите за срок до 5 години, считано от датата на провеждане на Общото събрание на акционерите и вписване на устава в Търговския регистър, да издаде корпоративни облигации на обща стойност до 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на ограниченията на закона и проспекта на Дружеството. 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.

РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

59. Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 30% (тридесет на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

60. Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, не може да надхвърля 20% (двадесет на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

61. Разходите за управление на Дружеството, извън посочените в точка 60, не могат да надхвърлят 10 % (десет на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

62. Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание на акционерите и се състои от:

- (а) твърдо месечно възнаграждение за целия мандат на Съвета при неговото избиране и което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати.

(б) допълнително възнаграждение (тантиеми) - Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /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. Срокът, за който са дължими допълнителни възнаграждения, както и спазването на други приложими изисквания във връзка с изплащането им се определят от общото събрание съгласно приложимите изисквания на ЗППЦК и Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията.

63. Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по точка 59 от устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

РАЗДЕЛ IV

БАНКА – ДЕПОЗИТАР. ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

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. За Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

69. Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на условията, предвидени в този Устав и проспект 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.

71. 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 не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит.

72. В срок до 3 (три) работни дни от сключването на договор за кредит по точка 71 Дружеството уведомява КФН 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 КФН и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо, в срок 3 (три) работни дни от изменението.

73. Дружеството е длъжно до 15-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита по точка 71 и неговото погасяване.

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

74. Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. То възлага осъществяването на тези дейности на едно или повече търговски дружества (трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС).

75. 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 необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

ДОГОВОР С ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

77. Договорите с третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- (д) правила за обезщетяване на съдебно признати претенции от трети лица към Дружеството за вреди, причинени от дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- (е) правила за обезщетяване за административни наказания, наложени на Дружеството в резултат на дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- (ж) неустойки за неизпълнение на договорните задължения или предсрочно прекратяване/разваляне на договорите;
- (з) други обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство.

78. Договорите по точка 77 се сключват само ако е издадено предварително одобрение за това от КФН.

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

80. Дружеството е длъжно да уведоми КФН при прекратяване на договора по точка 77 в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

81. Възнаграждението на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

82. Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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.

83. Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС са длъжни да изпълняват договорните си задължения с грижата на добрия търговец като предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес.

84. Правата и задълженията на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС се определят в конкретните договори съобразно възложените им дейности и в съответствие със закона и този Устав.

85. Третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС е длъжно да се отчита на Съвета на директорите за извършената дейност.

86. Третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС може да представлява Дружеството и да извършва действия от негово име и за негова сметка, съгласно възложените дейности със сключения договор. При изпълнение на възложените дейности третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС има право да използва и упълномощава трети лица (адвокати, консултанти и други) за изпълнение на отделни действия, но не може да предоставя на трето лице цялостната дейност, която му е възложена. Тези лица не могат да бъдат измежду посочените в чл. 10, ал. 2, т. 5 от ЗДСИЦДС.

РАЗДЕЛ V

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. УПРАВЛЕНИЕ

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

ОБЩО СЪБРАНИЕ. ПРАВОМОЩИЯ

88. Общото събрание се състои от всички акционери с право на глас. 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.

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

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

91. 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.

92. 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.

93. 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.

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

95. 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;
- (к) избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
- (л) взема решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
- (м) приема и изменя правила за управление на риска, в случай че Дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- (н) решава всички останали въпроси, поставени в негова компетентност от закона или Устава.

96. Решенията по точка 95 букви (а), (б) и (в) се взимат с мнозинство от 3/4 от представените на общото събрание акции с право на глас.

97. Решенията по точка 95, 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.

98. Предварително одобрение от КФН се изисква в случаите на:

- 1) промяната в Устава на Дружеството;
- 2) промяна в състава на членове на Съвета на директорите;
- 3) избор на Прокурист;
- 4) замяна на банката-депозитар;
- 5) промяна в правила за управление на риска;
- 6) преобразуване и прекратяване на Дружеството;

- 7) изборът на лица за ликвидатори на Дружеството;
- 8) други случаи, съгласно закона;

99. Промяна в Устава, състава на членовете на Съвета на директорите и избора на Прокурист се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията.

СВИКВАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

100. Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

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

102. Свикването се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ, обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

103. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК.

104. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

105. Правото по точка 104 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 точка 104 нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

106. 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.

107. Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

108. 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 точка 95 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.

109. При липса на изискуемия съгласно точка 108 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.

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

111. 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. В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 9 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 5 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

112. 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 (при спазване на правилата по точка 104 и точка 105 от този Устав).

113. 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.

114. За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и чл. 117, ал. 1 от ЗППЦК, включително се отбелязва

упражняването на гласове чрез представители. Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието и от преброителите на гласовете.

115. В срок три работни дни от провеждането на събранието, Дружеството публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

117. Една трета от членовете на Съвета на директорите са независими лица по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

118. Членовете на Съвета на директорите трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, и:

- (а) да имат висше образование;
- (б) да притежават квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от Дружеството дейност ;
- (в) да не са осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- (г) да 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) да 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) да не са съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия, помежду си или с друг член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо ;
- (ж) да не са съдружник или акционер, член на управителен или на контролен орган на банката депозитар, както и свързани с нея лица;
- (з) да не са лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност.

119. Изискванията по точка 118 се прилагат и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите

120. 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.

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

122. Съветът на директорите извършва сделки при спазване на изискванията на чл. 114 от ЗППЦК.

123. Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство, освен в случаите на придобиване и продажба на недвижими имоти, избор и промяна на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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.

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

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

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

127. 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.

128. 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.

129. Съветът на директорите избира председател от своите членове.

130. 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.

131. 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 трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

132. Имената на Изпълнителните директори се вписват в търговския регистър.

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

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

135. 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.

136. 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

137. 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.

138. 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

139. 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 избрания от Общото събрание дипломиран регистриран одитор.

140. Годишният финансов отчет се представя на регистрирания одитор (дипломиран експерт-счетоводител), определен от Общото събрание, който извършва необходимата проверка и дава на Съвета на директорите своето заключение дали годишният финансов отчет е надлежно съставен и дали вярно и честно представя имущественото и финансово състояние на Дружеството, отчетения финансов резултат и промените в паричните потоци. Годишният финансов отчет заедно със заключението на регистрирания одитор (дипломиран експерт-счетоводител) и предложението за разпределяне на печалбата се представят на Общото събрание за приемане.

141. Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

142. 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 чл. 29 от ЗДСИЦДС.

143. Право да участва в разпределението на печалбата и 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 шестмесечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

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

145. Дружеството може да разпределя междинен дивидент на база шестмесечен финансов отчет при условията и реда на чл. 115в ЗППЦК и съответно прилагане на разпоредите на чл. 247а ТЗ, ЗДСИЦДС и настоящия Устав.

146. Дружеството образува фонд "Резервен".

147. 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;

148. 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.

149. 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

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

151. 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.

152. С този Устав се отменя уставът, 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 2009 г., 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.

Този Устав е приет с решение на Общото събрание на акционерите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, проведено на __.__.2022 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: _____

Величко Клингов