

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

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

(5) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование и свидетелство за съдимост.

(6) Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите 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 25 на сто или повече от гласовете в Общото събрание;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Управление и представителство

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

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

(3) Съветът на директорите овластява председателя и изпълнителния директор да представляват Дружеството, заедно и по отделно. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

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

Правомощия на Съвета на директорите

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

1. подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
2. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
3. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
4. докладва за дейността на дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
5. прави предложение пред Общото събрание на дружеството за разпределяне на печалбата;
6. образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
7. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на дружеството;

8. взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;

9. взема решения за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване от общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице;

10. взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;

11. сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;

12. контролира изпълнението на договорите по т. 11 и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;

13. застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;

14. определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ 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. 13 от настоящия Устав;

16. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г ЗППЦК;

17. приема правила за работата си;

18. взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. От ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

19. взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

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

Чл. 48. В срок до 5 (пет) години от получаването на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 200 000 000 (двеста милиона) лева. Условиата на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

Кворум и мнозинство

Чл. 49. (1) Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му - лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Присъстващите на заседанието заинтересувани членове на Съвета на директорите не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК. В такива случаи решение може да се вземе само от членове на Съвета на директорите, които имат право да гласуват съгласно изискванията на закона.

(2) 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 съгласно чл. 50, ал. 1, т. 3 от Устава, освен когато

законът или Уставът изискват по-голямо мнозинство за вземането на определени решения.

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

Дължима грижа и лоялност. Недопускане на конфликт на интереси.

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

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

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

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

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

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

Ред за работа на Съвета на директорите

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

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

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от Председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай Председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомление до членовете на Съвета на директорите в тридневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложеният дневен ред.

(5) Уведомяването за свикване на заседание не е необходимо за членовете на Съвета на директорите, които на предходното заседание са уведомени за мястото, датата, часа и предложения дневен ред на следващото заседание. Неприсъствалите членове се уведомяват съгласно ал. 3 и 4.

(6) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от Председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

Протоколи

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

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

Чл. 53. (1) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116 в, ал. 2 – ал. 6 ЗППЦК.

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

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

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл. 54. (1) Месечното възнаграждение на Председателя на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 10 (десет) минимални работни заплати за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

(2) Освен месечно възнаграждение по ал. 1 Председателят на Съвета на директорите, и изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 % (нула цяло и пет десети процента) от сумата формирана като разлика на средногодишната пазарна цена на една акция за изтеклата година и средногодишната пазарна цена на една акция за годината, която я предхожда, умножена по броя на акциите в капитала на дружеството към края на календарната година, за която се дължи съответното възнаграждение.

(3) Месечно възнаграждение на член на Съвета на директорите, освен на Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

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

Глава IV

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА И БАНКА - ДЕПОЗИТАР

Дейност на обслужващите дружества

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

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

(3) Правата и задължения на обслужващи дружества се определят в конкретните договори съобразно възложените им дейности и в съответствие със закона и този устав.

(4) Обслужващото дружество (или дружества, ако е повече от едно) отговарят за извършването на част или всички от следните дейности, свързани с недвижимите имоти – собственост на Дружеството или в които дружеството възнамерява да инвестира:

1. създаване на финансово – икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;

2. изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;

3. изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;

4. 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;

5. 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;

6. въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, аренда и/ или продажба;

7. 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;

8. управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството;

9. водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;

10. всички други действия, възложени му от Дружеството, съгласно подписания между тях договор, в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

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

(6) Обслужващото - дружество може да бъде упълномощено да представлява Дружеството за извършване на отделни сделки или други правни действия. Решение за това се взема от Съвета на директорите на Дружеството по реда на чл. 50 от Устава, а пълномощното се подписва от лицето, представляващо Дружеството.

(7) При изпълнение на задълженията си по договора с Дружеството, обслужващото дружество може да възлага на трети лица извършването на

определени действия, но не и цялостната си дейност по договора. Тези лица не могат да бъдат измежду посочените в чл. 8, ал. 2, т. 5 ЗДСИЦ.

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

Изисквания към обслужващи дружества.

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

1. да са търговски дружества с добра репутация;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават организация, финансови и материално-технически ресурси, програмно осигуряване, както и достатъчен персонал с квалификация и опит, необходими за изпълнение на възложените съгласно чл. 56 дейности.

Замяна на обслужващо дружество.

Чл. 56а. (1) (Нов ОСА – 17.08.2006 г.) Замяната на обслужващо дружество, респективно прекратяване на договор с обслужващо дружество и сключването на нов с друго обслужващо дружество, се извършва по Решение на Съвета на директорите, одобрено от Комисията по финансов надзор по реда и при условията на ЗДСИЦ.

(2) След одобрение от Комисията по финансов надзор на замяната на обслужващо дружество, замененото дружество е длъжно да предаде на упълномощено от АДСИЦ лице с приемо-предавателен протокол цялата документация, свързана с изпълнението на договора за обслужване на АДСИЦ, в това число и информацията на магнитен и/или електронен носител.

Правилата за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Чл. 57. Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа, и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 54 от устава.

Банка-депозитар

Чл. 58. (1) Банката-депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството. Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подсметката на банката-депозитар.

(2) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството като следи за съответствието им със закона, устава и проспекта на дружеството.

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

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

Глава V

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 59. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор,

оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 (петнадесет) на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

Глава VI

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Документи по годишното приключване

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

(2) 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 съда.

Отчет за дейността

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

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

Периодично и текущо разкриване на информация

Чл. 62. (1) Провереният от регистриран одитор и приет от общото събрание годишен финансов отчет на дружеството се представя в търговския регистър, като съобщение за това се обнародва в "Държавен вестник". Отчетът се публикува и предоставя на оправомощените органи и организации съгласно изисквания на закона.

(2) Дружеството представя в КФН и на регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по тяхното прилагане. Дружеството публикува съобщение за представянето на отчетите в КФН и за местонахождението, начина и времето за запознаване с тях в поне един централен всекидневник в 7-дневен срок от представянето им.

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

Глава VII

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

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

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

(3) Плащанията по ал. 1 се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и

другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

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

(5) Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран, както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;

2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;

3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:

а) продажната цена на недвижимия имот, и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;

5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за афинансов 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) (Изм. ОСА - 16.05.2009 г.) Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Глава VIII

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Преобразуване

Чл. 64 (1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

(2) Преобразуването чрез сливане и вливане се извършва с разрешение на КФН, само с друго дружество със специална инвестиционна цел, което секюритизира недвижими имоти.

(3) Преобразуването чрез разделяне и отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел.

Прекратяване

Чл. 65 (1) Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание само на основание, предвидено в Устава и 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 от закона случаи.

(2) За прекратяване на дружеството се издава разрешение от КФН.

(3) Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

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

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

§4. Настоящият Устав е приет на Учредителното събрание на "ЮНИВЪРСЪЛ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, проведено на 13.02.2006 г. в гр. София и е изменян от ОСА, проведени на 17.08.2006 г и 03.12.2006 г., актуализиран е вследствие увеличение на капитала чрез подписка, приключила на 17.10.2007г., и е изменян от ОСА, проведено на 16.05.2009 г. и е изменен с решение на ОСА на 15.11.2013г.

Заверил:



/Милена Бондаренко- Петрова, Изпълнителен директор