

**ПРОТОКОЛ**  
**от**  
**РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**  
**НА „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ**

Днес, 28 юни 2019 г. от 11.00 часа в седалището на Дружеството гр. София район „Възраждане”, бул. „Христо Ботев” № 57 при спазване на всички разпоредби на действащите нормативни актове и Устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на “Недвижими имоти София” АДСИЦ, свикано по реда на чл. 223 от Търговския закон (ТЗ) от Съвета на директорите на дружеството с покана, обявена в Търговския регистър под № 20190523140540.

Общото събрание се откри в 11:00 ч. от Иван Стоянов Ярков – Изпълнителен директор на дружеството.

Съгласно списъка с регистрираните за участие в ОС акционери и представители/пълномощници на акционери, на събранието са представени 354 654 броя акции, които представляват 54.57 % от капитала на дружеството и съгласно закона и Устава на дружеството общото събрание притежава необходимия кворум за законното му провеждане и вземане на решения.

Г-н Ярков който съобщи, че на обявената първоначална дата за провеждане на редовното Общо събрание на акционерите на “Недвижими имоти София” АДСИЦ присъстват шест акционери на Дружеството, както следва

– „Холдинг Център“ АД, представляван от Иван Стоянов Ярков – Изпълнителен директор на дружеството,

- „Златен Лев Капитал“ ЕАД, представлявано от Бистра Николова Илкова – Председател на СД и Румен Валери Панайотов Изпълнителен Директор на Дружеството.

Г-н Ярков уведоми присъстващите акционери, в съответствие с изискването на чл. 116, ал. 7 от ЗППЦК, че за участие в заседанието на Общото събрание на акционерите са постъпили 2 (две) пълномощни, както следва:

- От Ивелина Кънчева – Шабан и Даниел Динчев Димитров, в качеството си на представляващи УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД, което представлява и управлява ДФ Куест Вижън ЕИК 148139847 и ДФ Прайм Асет ЕИК148139861, упълномощаващи Деница Димитрова Кукушева, да гласува с всички 62 680( шестдесет и две хиляди шестстотин осемдесет), от които 32 370( тридесет и две хил. триста седемдесет) броя обикновенни безналични акции, които ДФ Куест Вижън притежава от капитала на “Недвижими имоти София” АДСИЦ и с всички 30 310( тридесет хил. триста и десет) броя обикновенни безналични акции, които ДФ Прайм Асет притежава от капитала на “Недвижими имоти София” АДСИЦ.

- От Николай Петков Ялъмов и Антоу Владимир Домузетски, в качеството си на представляващи УД Капман Асет Мениджмънт АД, което представлява и управлява ДФ С-МИКС ЕИК 177045443 и ДФ С-БОНД ЕИК177045361, упълномощаващи Мая Ангелова Петрова да гласува с всички 31 550 (тридесет и една хиляди петстотин и петдесет), от които 2 000(две хил.) броя обикновенни безналични акции, които ДФ С-БОНД притежава от капитала на “Недвижими имоти София” АДСИЦ и с всички 29 550( двадесет и девет хил. петстотин и петдесет) броя обикновенни безналични акции, които ДФ С-МИКС притежава от капитала на “Недвижими имоти София” АДСИЦ.

Така изброените акционери са включени в списък, изготвен в съответствие с разпоредбата на чл. 225 от ТЗ и представляващ неразделна част от настоящия протокол.

Г-н Иван Стоянов Ярков обяви, че на заседанието, присъства той като член на Съвета на директорите на дружеството. Съгласно чл. 220, ал. 2 от ТЗ, членовете на СД вземат участие в работата на ОСА без право на глас, тъй като не са акционери. На заседанието присъстват и следните лица, които не са акционери: Надя Русева Будинова - Директор за връзки с инвеститорите на дружеството и Стоян Първанов Гочев.

Г-н Ярков предложи присъстващите акционери и представители на акционери да гласуват посочените лица, които не са акционери на Дружеството, да останат на събраниято.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 54,57 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

ОСА взе с единодушие следното процедурно решение: **посочените лица, които не са акционери на дружеството, да останат на събраниято.**

Г-н Ярков предложи, в изпълнение на изискванията на закона, да бъдат избрани председател на настоящото заседание на ОСА, секретар на заседанието и преброител при гласуването. Той предложи да бъдат избрани:

1. за Председател на заседанието на ОСА – Иван Стоянов Ярков;
2. за секретар на заседанието на ОСА – Надя Русева Будинова;
3. за преброител на гласовете – Стоян Първанов Гочев

Общото събрание констатира, че други предложения за избор на председател на заседанието на ОСА, секретар и преброител на гласове не са постъпили. Предложението беше поставено на гласуване.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 54,57 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**Избира:**

**1. за Председател на заседанието на ОСА – Иван Стоянов Ярков;**

**2. за секретар на заседанието на ОСА – Надя Русева Будинова;**

**3. за преброител на гласовете – Стоян Първанов Гочев**

Председателят на Общото събрание обяви пред присъстващите акционери, че съгласно чл. 223, ал. 3 от ТЗ в поканата за свикването на редовното Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, обявена в Търговския регистър с акт на вписване 20190523140540 са посочени дневният ред, предложенията за решения, времето и мястото за провеждането му, втора дата за провеждането му при липса на кворум, както и формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване правото на глас. Времето от обявяването на поканата до откриването на Общото събрание е повече от 30 дни. На основание чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК поканата и материалите за Общото събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ са обявени на интернет страницата на дружеството - <https://sites.google.com/nisadsic/>, секция “Общо събрание на акционерите”. В съответствие с разпоредбите на ЗППЦК поканата и материалите за Общото събрание са изпратени до Комисията за финансов надзор, “Българска фондова борса - София” АД и инвестиционната общност. Съгласно изискванията на чл. 115а, ал. 1 от ЗППЦК от “Централния депозитар” АД е поискан списък на лицата, които могат да упражнят правото на глас в това Общо събрание. Регистрацията е извършена по този списък.

Председателят на общото събрание прочете дневия ред и проектите за решения, обявени в Търговския регистър, както следва:

**„1. Приемане на Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството през 2018 г.**

*Предложение за решение:* ОС приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството през 2018 г.;

**2. Приемане на Годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018 г.;**

*Предложение за решение:* ОС приема представения Годишен доклад за дейността на Директора за връзка с инвеститорите през 2018 г.;

**3. Одобряване на Одиторския доклад за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.**

*Предложение за решение:* ОС одобрява Одиторския доклад за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

**4. Приемане на одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.;**

*Предложение за решение:* ОС приема одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.;

**5. Приемане на доклада на Съвета на директорите относно прилагане на Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2018 г.**

*Предложение за решение:* ОС приема Доклада на Съвета на директорите относно прилагане на Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2018 г.;

**6. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018 г.**



Предложение за решение: ОС приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018 г.;

**7. Разпределяне на печалбата на дружеството за 2018 г.;**

Предложение за решение: ОС взема решение съгласно предложението за решение, съдържащо се в материалите по дневния ред на събранието.

**8. Приемане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2018 г.;**

Предложение за решение: ОС освобождава от отговорност всички членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2018 г.

**9. Вземане на решение за преизбиране на членовете на СД - Иван Стоянов Ярков, Бегония Трендафилова-Гамизова и Борис Михайлов Николов - за нов петгодишен мандат.;**

Предложение за решение: ОС избира Иван Стоянов Ярков, Бегония Трендафилова-Гамизова и Борис Михайлов Николов - за нов петгодишен мандат.;

**10. Избор на регистриран одитор на Дружеството за 2019 г.**

Предложение за решение: ОС избира регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г., съгласно препоръка на Одитния комитет и предложението, съдържащо се в материалите по дневния ред;

**11. Приемане на промени в устава на дружеството.**

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение за приемане на промени в устава на дружеството, както следва:

В чл.8 ал. се създава нова алинея:

**(4) (Нов-дата на ОСА)** участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

Чл. 10 , ал. 4,5 и 6 се изменят както следва:

**(4) (Изм.-дата на ОСА)** Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

**(5) (Нов-дата на ОСА)** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизирани недвижими имоти.

**(6) (Нов-дата на ОСА)** Освен в случаите, посочени в ал. 2, 3 , 4 и 5, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

Създават се нови чл. 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 10з, 10и, 10й, 10к, 10л:

**Чл.10а (Нов-дата на ОСА)** Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху

специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

**ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ  
НА “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ ПРИ УЧАСТИЯ В  
УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ АКЦИИ В  
СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а от ЗДСИЦ**

**ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл.10б ( Нов-дата на ОСА)** С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на “Недвижими Имоти София” АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

(1) Правилата, имат за цел да регламентират:

1. Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.
2. Политика и система за управление на риска в дружеството при такова участие, която включва:
  - 2.1. Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при дружеството.
  - 2.2. Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;
  - 2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;
  - 2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол .
  - 2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатираните непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 2.1-2.4 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.
3. Идентификация, анализ, оценка и видове риск.
4. Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване.

(2) В “Недвижими Имоти София” АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.

**ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

**Чл. 10в. (Нов-дата на ОСА)** (1) Съветът на директорите на “Недвижими Имоти София” АДСИЦ има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:

- Приема политика за управление на риска и следи за тяхната актуализация.
- Най-малко веднъж годишно приема и оценява политиката и, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в тях.
- Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;

**Чл. 10г. (Нов-дата на ОСА)** Съветът на директорите на дружеството има следните отговорности по управлението на риска:

- Организира работата по правилно провеждане политика по управление на риска.
- Следи за съответствие на приетата политика за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, както и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността на заложените мерки.
- Веднъж годишно СД извършва преглед и оценка на политиката, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска при спазване на изискванията на ЗДСИЦ.
- Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.
- Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.

## **СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.**

**Чл. 10д. (Нов-дата на ОСА)** (1) Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

1. контролна среда;
2. управление на риска;
3. контролни дейности;
4. информация и комуникация;
5. мониторинг.

(2) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на “Недвижими Имоти София” АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

(4) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на “Недвижими Имоти София” ДСИЦ, преди подлагане на



предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.

2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

3. привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ;

4. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

(5) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на АДСИЦ във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

(6) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

### **ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.**

**Чл. 10е. (Нов-дата на ОСА)** (1) Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

(2) Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

(3) Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

**Чл. 10ж. (Нов-дата на ОСА)** (1) Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ събира данни за оценяване на риска, документиране на отделните стадии при извършване на анализа и вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(2) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, при отчитане на техните положителни и отрицателни последствия, както и на възможността последствията да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.

**Чл. 10з. (Нов-дата на ОСА)** (1) Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Този процес се документира надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

(2) Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

(3) Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

(4) Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(5) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

**Чл. 10и. (Нов-дата на ОСА)** (1) По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ ги идентифицира и определя допустимите нива на риск за всяко конкретно учредяване или придобиване в зависимост от обстоятелствата, при които се взема решението за учредяване или придобиване на специализираното дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

**Чл. 10й. (Нов-дата на ОСА)** (1) Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на АДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:

а) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и



б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.

(4) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

**Чл. 10к. (Нов-дата на ОСА)** Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

### **ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.**

**Чл. 10л. (Нов-дата на ОСА)** Ограничаване на горепосочените рискове при участие на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове. Прилагането на подходящи мерки за ограничаване на рисковете се документира надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите

(1) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки. Тези обстоятелства се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

(2) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

а/избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето ѝ с алтернативна.

б/намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.

в/намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

г/прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

д/предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

(3) Обстоятелствата по ал. 2 се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите

(4) Ограничителните мерки се одобряват от Съвета на директорите.

(5) Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

Изменя се ал.2 на чл.22:

(2) **(Изм.-дата на ОСА)** 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 при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК.

Изменя се ал.3 на чл.23:

(3) (**Изм.-дата на ОСА**) Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане.

Отменя се ал.2 на чл.30.

Чл. 33 ал. 1 и ал. 4 се изменят както следва:

**Чл. 33. (1) (**Изм.-дата на ОСА**)** Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(4) (**Изм.-дата на ОСА**) Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявления в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. Акционерите представят на комисията, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

Чл. 34 ал. 1 се изменя както следва:

**Чл. 34.(1) (**Изм.-дата на ОСА**)** Поканата заедно с материалите на общото събрание се изпраща на комисията и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството в срок най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до приключването на общото събрание.

Чл. 37 ал. 2 се изменя както следва:

(2) (**Изм.-дата на ОСА**) Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1, 2 (само за прекратяване), 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас, а за приемане на решения по чл. 31, ал.1, т. 2 (за преобразуване) и за отказ от издадения лиценз – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от записания капитал.



Чл. 40 ал. 3 се изменя както следва:

**(3) ( Изм.-дата на ОСА)** Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

- 1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- 2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- 3.били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Чл. 40 ал. 4а се изменя както следва:

**(4а) ( Изм.-дата на ОСА)** За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование, свидетелство за съдимост и за чуждите граждани - свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

Чл. 56 ал. 4 и 5 се изменят както следва:

**(4) ( Изм.-дата на ОСА)**за Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

**(5) ( Изм.-дата на ОСА)**Отношенията между Дружеството и банката-депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги

Чл. 57 се изменя както следва:

**Чл. 57. ( Изм.-дата на ОСА)**Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията на чл. 35 ЗДКИСПКИ

Чл. 58 ал. 5, 6, 7 и 8 се изменят както следва:

**(5) ( Изм.-дата на ОСА)**В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

**(6) ( Изм.-дата на ОСА)** В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и

главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(7) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(8) **( Изм.-дата на ОСА)** Информацията по ал. 7 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

Чл. 63 ал. 2 се изменя както следва:

(2) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството е длъжено да разкрива регулираната информация едновременно на комисията и на обществеността, съгласно чл. 100т от ЗППЦК.

Чл. 64 ал. 3 и 4 се изменят както следва:

(3) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(4) **( Изм.-дата на ОСА)** Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

Чл. 65 се изменя както следва:

**Чл. 65. (1) ( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл. 16 ал. 4 от ЗДСИЦ.

(2) **( Изм.-дата на ОСА)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

(3) **( Изм.-дата на ОСА)** Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел, със същия предмет на дейност.

## 12. Разни“

Председателят на общото събрание напомни на присъстващите акционери, че съгласно разпоредбата на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

Председателят предложи Общото събрание на акционерите да премине към



гласуване на прочетения от него дневен ред.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**Общото събрание на акционерите приема дневния ред и проектите за решения, обявени в Търговския регистър.**

Председателят на събранието предложи да се пристъпи към разглеждане на точките от обявения дневен ред по същество:

**По точка първа от дневния ред:**

**Приемане на Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството през 2018 г.**

Председателят на ОС прочете Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за 2018 г. След представянето на Доклада, Председателят на общото събрание прочете предложението за решение на Съвета на директорите по тази точка от дневния ред, а именно: „Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2018 г.”;

На акционерите беше дадена думата за поставяне на въпроси и за изказвания по материалите по точка първа на дневния ред.

Изказвания и други предложения не бяха направени.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**РЕШЕНИЕ:**

**„Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на «Недвижими имоти София» АДСИЦ за 2018 г.“**

**По точка втора от дневния ред:**

**2. Приемане на Годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018 г.;**

Присъстващият на събранието директор за връзки с инвеститорите Надя Русева Будинова представи на акционерите своя отчет за дейността си през 2018 г. След това на акционерите беше дадена думата за поставяне на въпроси и за изказвания по материалите по точка втора от дневния ред.

Изказвания и други предложения не бяха направени.

Председателят на общото събрание прочете предложението на Съвета на директорите за решение по точка втора от дневния ред, а именно: „Общото събрание на акционерите приема представения Годишен доклад за дейността на Директора за връзка с инвеститорите през 2018 г.”

Председателят предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка втора от дневния ред на събранието.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**РЕШЕНИЕ:**

**„Общото събрание на акционерите приема представения Годишен доклад за дейността на Директора за връзка с инвеститорите през 2018 г.”;**

**По точка трета от дневния ред:**

**Одобряване на Одиторския доклад за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.**

Председателят на събранието прочете Доклада на регистрирания одитор /специализираното одиторско предприятие, след което прочете предложението за решение на Съвета на директорите по тази точка от дневния ред, а именно: Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.;

На акционерите беше дадена думата за поставяне на въпроси и за изказвания по материалите по точка трета от дневния ред.

Изказвания и други предложения не бяха направени.



Председателят предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка трета от дневния ред на събранието.

Председателят предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка втора от дневния ред на събранието.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

#### РЕШЕНИЕ:

**„Общото събрание на акционерите одобрява Одиторския доклад за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.“**

#### **По точка четвърта от дневния ред:**

**Приемане на одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.**

Председателят на ОС направи кратко изложение по годишния финансов отчет за 2018 г. и прочете предложението за решение на Съвета на директорите по тази точка от дневния ред, а именно: „Общото събрание на акционерите приема одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.“;

На акционерите беше дадена думата за поставяне на въпроси и за изказвания по материалите по точка четвърта от дневния ред.

Изказвания и други предложения не бяха направени.

Председателят предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка четвърта от дневния ред на събранието.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от

капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**РЕШЕНИЕ:**

**„Общото събрание на акционерите приема одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.”;**

**По точка пета от дневния ред:**

**Приемане на доклада на Съвета на директорите относно прилагане на Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2018 г.**

Председателят на събранието представи на присъстващите акционери Доклада на Съвета на директорите относно прилагане на Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2018 г., след което даде думата за въпроси, изисквани и предложения.

Изказвания и други предложения не бяха направени.

Председателят на общото събрание прочете предложението на Съвета на директорите за решение по пета точка от дневния ред, а именно: „Общото събрание на акционерите приема Доклада на Съвета на директорите относно прилагане на Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2018 г.;

Председателят предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка пета от дневния ред на събранието.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”:	354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал
-----------------	--

Гласували “ПРОТИВ”:	0 броя акции
---------------------	--------------

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”:	0 броя акции.
---------------------------	---------------

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**РЕШЕНИЕ:**

**„Общото събрание на акционерите приема Доклада на Съвета на директорите относно прилагане на Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2018 г.“**



**По точка шеста от дневния ред:**

**Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018 г.**

Председателят на събранието представи на присъстващите акционери Доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018 г., след което даде думата за въпроси, изисквани и предложения.

Изказвания и други предложения не бяха направени.

Председателят на общото събрание прочете предложението на Съвета на директорите за решение по шеста точка от дневния ред, а именно: „Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018 г.;

Председателят предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка шеста от дневния ред на събранието.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували „ЗА“: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували „ПРОТИВ“: 0 броя акции

Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**РЕШЕНИЕ:**

**„Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018 г.“**

**По точка седма от дневния ред:**

**Разпределяне на печалбата на дружеството за 2018 г.;**

Председателят на общото събрание представи предложението на Съвета на директорите за решение по тази точка, а именно: „ Печалбата на дружеството за 2018 г. е в размер на 861 699,69 лв. След извършена корекция на основание чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), резултатът е печалба в размер на 2 124 460,70 лв. Във връзка с изложеното и на основание чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ, Съветът на директорите предлага печалбата да бъде разпределена както следва:

- сума в размер на 1 966 144,07 лв. да бъде използвана за покриване на загуби от минали години.

- сума в размер на 158 316,63 лв., представляваща печалба за разпределение след покриването на загубите от минали години, да бъде разпределена между акционерите, според акционерното им участие в дружеството, като дивидент за финансовата 2018 г.

Председателят даде думата за други предложения за решения, въпроси и изказвания по седма точка от дневния ред.

Изказвания и други предложения не бяха направени.

Председателят на общото събрание предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по седма точка от дневния ред на събранието.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

#### **Общото събрание на акционерите**

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

#### **РЕШЕНИЕ:**

**„Печалбата на Дружеството ще бъде разпределена както следва:**

**- сума в размер на 1 966 144,07 лв. ще бъде използвана за покриване на загуби от минали години.**

**- сума в размер на 158 316,63 лв., представляваща печалба за разпределение след покриването на загубите от минали години, ще бъде разпределена между акционерите, според акционерното им участие в дружеството, като дивидент за финансовата 2018 г.”**

#### **По точка осма от дневния ред:**

**Приемане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2018 г.**

От името на акционера “Холдинг Център” АД беше направено предложение Общото събрание на акционерите да освободи от отговорност членовете на съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2018 г. , а именно:

- Бегония Стефанова Трендафилова - Гамизова;
- Иван Стоянов Янков;
- Борис Михайлов Николов

Председателят на събранието даде думата за други предложения за решения,

въпроси и изказвания по точка шеста от дневния ред.

Изказвания и други предложения не бяха направени.

Председателят на общото събрание предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение, направено от акционера „Холдинг Център“ АД.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

#### РЕШЕНИЕ:

**„Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност всички членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2018 г.“;**

#### По точка девета от дневния ред:

**Вземане на решение за преизбиране на членовете на СД - Иван Стоянов Ярков, Бегония Трендафилова-Гамизова и Борис Михайлов Николов - за нов петгодишен мандат.;**

Председателят на общото събрание прочете предложението на Съвета на директорите за решение по девета точка от дневния ред, а именно: „Общото събрание на акционерите избира Иван Стоянов Ярков, Бегония Трендафилова-Гамизова и Борис Михайлов Николов - за нов петгодишен мандат“, след което даде думата за въпроси, разисквания и предложения.

Изказвания и други предложения не бяха направени.

Председателят предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка шеста от дневния ред на събранието.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 354 654 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 броя акции.

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.



В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**РЕШЕНИЕ:**

**Общото събрание на акционерите избира Иван Стоянов Ярков, Бегония Трендафилова-Гамизова и Борис Михайлов Николов - за нов петгодишен мандат.**

**По точка десета от дневния ред:**

**Избор на регистриран одитор на Дружеството за 2019 г.**

Председателят на събранието прочете предложението за решение на Съвета на директорите, а именно: „Общото събрание на акционерите избира регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г., съгласно препоръка на Одитния комитет.”

Иван Ярков прочете предложението от името на Одитния комитет, а именно за регистриран одитор за 2019 г. да бъде избрана Златка Тодорова Капинкова.

На акционерите беше дадена думата за други предложения за решения, въпроси и изказвания по осма точка от дневния ред.

Други предложения не бяха направени.

Председателят на общото събрание предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по десета точка от дневния ред.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”:	323 104 броя акции, представляващи 91,10 % от представения капитал
-----------------	---

Гласували “ПРОТИВ”:	0 броя акции
---------------------	--------------

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”:	31 550 броя акции, представляващи 8,90 % от представения капитал
---------------------------	---

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното процедурно решение:

**РЕШЕНИЕ:**

**„Общото събрание на акционерите избира регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г., съгласно предложението на Одитния комитет да бъде Златка Тодорова Капинкова ”;**

**По точка единадесета от дневния ред:**

## **Приемане на промени в устава на дружеството.**

Председателят на събранието прочете предложението за решение на Съвета на директорите по тази точка от дневния ред, а именно: „Общото събрание на акционерите взема решение за приемане на промени в устава на дружеството, както следва:

В чл.8 ал. се създава нова алинея:

**(4) (Нов-дата на ОСА)** участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

Чл. 10 , ал. 4,5 и 6 се изменят както следва:

**(4) (Изм.-дата на ОСА)**Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

**(5) (Нов-дата на ОСА)** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

**(6) (Нов-дата на ОСА)** Освен в случаите, посочени в ал. 2, 3 , 4 и 5, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

Създават се нови чл. 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 10з, 10и, 10й, 10к, 10л:

**Чл.10а (Нов-дата на ОСА)** Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

## **ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ НА “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ ПРИ УЧАСТИЯ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а от ЗДСИЦ**

### **ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл.10б (Нов-дата на ОСА)** С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на “Недвижими Имоти София” АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

*(1) Правилата, имат за цел да регламентират:*

*1. Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.*

*2. Политика и система за управление на риска в дружеството при такова участие, която включва:*

*2.1. Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при дружеството.*

*2.2. Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;*

*2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;*

*2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол.*

*2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатираните непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 2.1-2.4 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.*

*3. Идентификация, анализ, оценка и видове риск.*

*4. Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване.*

*(2) В "Недвижими Имоти София" АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.*

## **ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

**Чл. 10в. ( Нов-дата на ОСА )** *(1) Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:*

- Приема политика за управление на риска и следи за тяхната актуализация.*
- Най-малко веднъж годишно приема и оценява политиката и, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в тях.*
- Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;*

**Чл. 10г. ( Нов-дата на ОСА )** *Съветът на директорите на дружеството има следните отговорности по управлението на риска:*

- Организира работата по правилно провеждане политика по управление на риска.*



- Следи за съответствие на приетата политика за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, както и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността на заложените мерки.
- Веднъж годишно СД извършва преглед и оценка на политиката, като при нетълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска при спазване на изискванията на ЗДСИЦ.
- Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.
- Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.

## **СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.**

**Чл. 100. (Нов-дата на ОСА) (1)** Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

1. контролна среда;
2. управление на риска;
3. контролни дейности;
4. информация и комуникация;
5. мониторинг.

(2) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

(4) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на "Недвижими Имоти София" ДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.
2. процедури за вземане на предварително, властително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на властително решение от акционерите;
3. привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ;
4. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

(5) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на АДСИЦ във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

(6) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

## **ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.**

**Чл. 10е. (Нов-дата на ОСА)** (1) Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

(2) Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последиствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последиствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

(3) Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последиствията им върху бизнеса им.

**Чл. 10ж. (Нов-дата на ОСА)** (1) Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ събира данни за оценяване на риска, документиране на отделните стадии при извършване на анализа и вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(2) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, при отчитане на техните положителни и отрицателни последиствия, както и на възможността последиствията да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.

**Чл. 10з. (Нов-дата на ОСА)** (1) Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Този процес се документира надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

(2) Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

(3) Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

(4) Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(5) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на



повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

**Чл. 10и. ( Нов-дата на ОСА)** (1) По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ ги идентифицира и определя допустимите нива на риск за всяко конкретно учредяване или придобиване в зависимост от обстоятелствата, при които се взема решението за учредяване или придобиване на специализираното дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

**Чл. 10й. ( Нов-дата на ОСА)** (1) Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на АДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:

а) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и

б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.

(4) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

**Чл. 10к. ( Нов-дата на ОСА)** Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

#### **ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.**

**Чл. 10л. ( Нов-дата на ОСА)** Ограничаване на горепосочените рискове при участие на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 22а от



ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове. Прилагането на подходящи мерки за ограничаване на рисковете се документира надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите

(3) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки. Тези обстоятелства се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

(4) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

а/избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето ѝ с алтернативна.

б/намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.

в/намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

г/прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

д/предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

(3) Обстоятелствата по ал. 2 се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите

(4) Ограничителните мерки се одобряват от Съвета на директорите.

(5) Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

Изменя се ал.2 на чл.22:

(2) **( Изм.-дата на ОСА )** 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 при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК.

Изменя се ал.3 на чл.23:

(3) **( Изм.-дата на ОСА )** Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане.

Отменя се ал.2 на чл.30.

Чл. 33 ал. 1 и ал. 4 се изменят както следва:

Чл. 33. (1) **( Изм.-дата на ОСА )** Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(4) **( Изм.-дата на ОСА )** Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявления в поканата дневен ред по

реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. Акционерите представят на комисията, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

Чл. 34 ал. 1 се изменя както следва:

**Чл. 34.(1) ( Изм.-дата на ОСА)** Поканата заедно с материалите на общото събрание се изпраща на комисията и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството в срок най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до приключването на общото събрание.

Чл. 37 ал. 2 се изменя както следва:

**(2) ( Изм.-дата на ОСА)** Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1, 2 (само за прекратяване), 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас, а за приемане на решения по чл. 31, ал.1, т. 2 (за преобразуване) и за отказ от издадения лиценз – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от записания капитал.

Чл. 40 ал. 3 се изменя както следва:

**(3) ( Изм.-дата на ОСА)** Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.



Чл. 40 ал. 4а се изменя както следва:

(4а) **( Изм.-дата на ОСА)** За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование, свидетелство за съдимост и за чуждите граждани - свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

Чл. 56 ал. 4 и 5 се изменят както следва:

(4) **( Изм.-дата на ОСА)** за Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(5) **( Изм.-дата на ОСА)** Отношенията между Дружеството и банката-депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги

Чл. 57 се изменя както следва:

**Чл. 57. ( Изм.-дата на ОСА)** Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията на чл. 35 ЗДКИСДПКИ

Чл. 58 ал. 5, 6, 7 и 8 се изменят както следва:

(5) **( Изм.-дата на ОСА)** В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

(6) **( Изм.-дата на ОСА)** В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(7) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(8) **( Изм.-дата на ОСА)** Информацията по ал. 7 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

Чл. 63 ал. 2 се изменя както следва:

(2) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството е длъжено да разкрива регулираната информация едновременно на комисията и на обществеността, съгласно чл. 100т от ЗППЦК.

Чл. 64 ал. 3 и 4 се изменят както следва:

(3) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет



се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(4) **( Изм.-дата на ОСА)** Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

Чл. 65 се изменя както следва:

**Чл. 65. (1) ( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл. 16 ал. 4 от ЗДСИЦ.

(2) **( Изм.-дата на ОСА)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

(3) **( Изм.-дата на ОСА)** Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел, със същия предмет на дейност.

На акционерите беше дадена думата за други предложения за решения, въпроси и изказвания по единадесета точка от дневния ред.

Други предложения не бяха направени.

Председателят на общото събрание предложи Общото събрание на акционерите да премине към гласуване по предложението за решение по единадесета точка от дневния ред.

Общ брой акции, по които са подадени действителни гласове – 354 654 броя акции, които представляват 54,57 % от капитала на дружеството.

Гласували “ЗА”: 323 104 броя акции, представляващи 91,10 % от представения капитал

Гласували “ПРОТИВ”: 0 броя акции

Гласували “ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 31 550 броя акции, представляващи 8,90 % от представения капитал

Чрез пълномощници на акционерите, бяха упражнени 94 230 броя акции от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, Общото събрание на акционерите взе следното решение:

#### РЕШЕНИЕ:

Общото събрание на акционерите взема решение за приемане на промени в устава на дружеството, както следва:

В чл.8 ал. се създава нова алинея:

(4) **( Нов-дата на ОСА)** участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

Чл. 10 , ал. 4,5 и 6 се изменят както следва:

(4) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(5) **( Нов-дата на ОСА** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

(6) **( Нов-дата на ОСА** Освен в случаите, посочени в ал. 2, 3 , 4 и 5, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

Създават се нови чл. 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 10з, 10и, 10й, 10к, 10л:

**Чл.10а ( Нов-дата на ОСА)** Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

**ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ  
НА “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ ПРИ УЧАСТИЯ В  
УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ АКЦИИ В  
СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а от ЗДСИЦ**

**ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл.10б ( Нов-дата на ОСА)** С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на “Недвижими Имоти София” АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

(1) Правилата, имат за цел да регламентират:

1. Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.
2. Политика и система за управление на риска в дружеството при такова участие, която включва:
  - 2.1. Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при дружеството.

2.2. Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;

2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;

2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол .

2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатираните непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 2.1-2.4 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.

3. Идентификация, анализ, оценка и видове риск.

4. Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване.

(2) В "Недвижими Имоти София" АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.

## **ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

**Чл. 10в. ( Нов-дата на ОСА)** (1) Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:

- Приема политика за управление на риска и следи за тяхната актуализация.
- Най-малко веднъж годишно приема и оценява политиката и, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в тях.
- Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;

**Чл. 10г. ( Нов-дата на ОСА)** Съветът на директорите на дружеството има следните отговорности по управлението на риска:

- Организира работата по правилно провеждане политика по управление на риска.
- Следи за съответствие на приетата политика за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, както и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността на заложените мерки..
- Веднъж годишно СД извършва преглед и оценка на политиката , като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска при спазване на изискванията на ЗДСИЦ.
- Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.
- Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.



## **СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.**

**Чл. 10д. (Нов-дата на ОСА)** (1) Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

1. контролна среда;
2. управление на риска;
3. контролни дейности;
4. информация и комуникация;
5. мониторинг.

(2) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

(4) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на "Недвижими Имоти София" ДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.
2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;
3. привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ;
4. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

(5) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на АДСИЦ във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

(6) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

## **ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.**

**Чл. 10е. (Нов-дата на ОСА)** (1) Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

(2) Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или

причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

(3) Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

**Чл. 10ж. (Нов-дата на ОСА)** (1) Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ събира данни за оценяване на риска, документиране на отделните етапи при извършване на анализа и вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(2) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, при отчитане на техните положителни и отрицателни последствия, както и на възможността последствията да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.

**Чл. 10з. (Нов-дата на ОСА)** (1) Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Този процес се документира надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

(2) Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

(3) Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

(4) Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(5) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

**Чл. 10и. (Нов-дата на ОСА)** (1) По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ ги идентифицира и определя допустимите нива на риск за всяко конкретно учредяване или придобиване в зависимост от обстоятелствата, при които се взема решението за учредяване или придобиване на специализираното дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.



**Чл. 10й. (Нов-дата на ОСА)** (1) Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на АДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:

а) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и

б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.

(4) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

**Чл. 10к. (Нов-дата на ОСА)** Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

#### **ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.**

**Чл. 10л. (Нов-дата на ОСА)** Ограничаване на горепосочените рискове при участие на "Недвижими Имоти София" АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове. Прилагането на подходящи мерки за ограничаване на рисковете се документира надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите

(5) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки. Тези обстоятелства се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.



(6) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

а/избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето ѝ с алтернативна.

б/намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.

в/намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

г/прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

д/предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

(3) Обстоятелствата по ал. 2 се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите

(4) Ограничителните мерки се одобряват от Съвета на директорите.

(5) Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

Изменя се ал.2 на чл.22:

(2) **[ Изм.-дата на ОСА]** 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 при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК.

Изменя се ал.3 на чл.23:

(3) **[ Изм.-дата на ОСА]** Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане.

Отменя се ал.2 на чл.30.

Чл. 33 ал. 1 и ал. 4 се изменят както следва:

**Чл. 33. (1) [ Изм.-дата на ОСА]** Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(4) **[ Изм.-дата на ОСА]** Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявления в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. Акционерите представят на комисията, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че

акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

Чл. 34 ал. 1 се изменя както следва:

**Чл. 34.(1) ( Изм.-дата на ОСА)** Поканата заедно с материалите на общото събрание се изпраща на комисията и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството в срок най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до приключването на общото събрание.

Чл. 37 ал. 2 се изменя както следва:

**(2) ( Изм.-дата на ОСА)** Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1, 2 (само за прекратяване), 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас, а за приемане на решения по чл. 31, ал.1, т. 2 (за преобразуване) и за отказ от издадения лиценз – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от записания капитал.

Чл. 40 ал. 3 се изменя както следва:

**(3) ( Изм.-дата на ОСА)** Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

- 1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- 2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- 3.били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Чл. 40 ал. 4а се изменя както следва:

**(4а) ( Изм.-дата на ОСА)** За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование, свидетелство за съдимост и за чуждите граждани - свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

Чл. 56 ал. 4 и 5 се изменят както следва:



(4) **( Изм.-дата на ОСА)** за Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(5) **( Изм.-дата на ОСА)** Отношенията между Дружеството и банката-депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги

Чл. 57 се изменя както следва:

**Чл. 57. ( Изм.-дата на ОСА)** Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията на чл. 35 ЗДКИСДПКИ

Чл. 58 ал. 5, 6, 7 и 8 се изменят както следва:

(5) **( Изм.-дата на ОСА)** В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

(6) **( Изм.-дата на ОСА)** В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(7) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(8) **( Изм.-дата на ОСА)** Информацията по ал. 7 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

Чл. 63 ал. 2 се изменя както следва:

(2) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството е длъжено да разкрива регулираната информация едновременно на комисията и на обществеността, съгласно чл. 100т от ЗППЦК.

Чл. 64 ал. 3 и 4 се изменят както следва:

(3) **( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(4) **( Изм.-дата на ОСА)** Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

Чл. 65 се изменя както следва:



**Чл. 65. (1) ( Изм.-дата на ОСА)** Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл. 16 ал. 4 от ЗДСИЦ.

**(2) ( Изм.-дата на ОСА)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

**(3) ( Изм.-дата на ОСА)** Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел, със същия предмет на дейност.

**По точка дванадесета от дневния ред:**

**Разни.**

**Не бяха направени изказвания от присъстващите акционери на Общото събрание.**

Поради изчерпване на дневния ред, Председателят обяви редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за закрито в 13:00 ч.

Настоящият протокол се състави и подписа в четири еднообразни екземпляра, един за протоколната книга, един за Агенция по вписванията, Търговски регистър, един за Комисията за финансов надзор и един за "Българска фондова борса -София" АД.

Председател:

Секретар:

Преброител:

