



**ПРАВИЛНИК  
ЗА РАБОТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ  
НА „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ**

## **ГЛАВА ПЪРВА**

### **ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 1.** Настоящият правилник за работа на Съвета на директорите /СД/ на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ /Дружеството/ се изготвя в съответствие устава и има за цел да конкретизира правата и задълженията на членовете на СД и да обезпечи организацията и ефективността на управлението на дейността на дружеството;

**Чл. 2.** СД е постоянно действащ колективен орган за управление и представителство на дружеството;

**Чл. 3.** СД осъществява дейността си в съответствие с разпоредбите на Търговския закон, Устава на дружеството, ЗДСИЦ, ЗППЦК, ЗПФИ, ЗСПЗФИ, разпоредбите на настоящия правилник, както и в съответствие с решенията на Общото събрание на акционерите на дружеството /ОСА/;

## **ГЛАВА ВТОРА**

### **СЪСТАВ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**Чл. 4. /1/. СД се състои от три до девет физически и/или юридически лица, които се избират от ОСА на дружеството. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:**

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено 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.

/2/ Една трета от членовете на СД са независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокуриснт или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на дружеството

/3/ СД възлага представляването на Дружеството, изпълнението на своите решения и осъществяването на функциите по оперативното управление на Дружеството на един от своите членове (Изпълнителен директор);

/4/ СД се избира от ОСА с мандат 5 /пет/ години. Членовете на първия СД се избират за срок от три години;

/5/ След изтичане на мандата им, членовете на СД продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов съвет;

/6/ СД избира председател измежду членовете си;

/7/ Директорът за връзка с инвеститорите, назначен съгласно изискванията на чл. 116г от ЗППЦК, присъства на заседанията, води изготвя и съхранява протоколите от заседанията на СД;

## **ГЛАВА ТРЕТА**

### **ПРАВА, ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ОТГОВОРНОСТИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД**

**Чл. 5.** Членовете на СД имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите помежду им, както и от допълнително предоставените управителни и представителни права и задължения на изпълнителния директор.

**Чл. 6.** Членовете на СД имат право:

1. да вземат участие в работата на ОСА без право на глас, освен ако са акционери;
2. да поискват свикване на заседание на СД за обсъждане на отделни въпроси;
3. да вземат участие в заседанията на СД лично или след като упълномощят писмено друг член на СД;
4. да предлагат разглеждането на въпроси от дневния ред и да правят предложения за решения;
5. да гласуват „за” и „против” предложените решения. Въздържане при гласуване не се допуска;
6. да получават възнаграждение, определено от ОСА;

**Чл. 7.** Членовете на СД са длъжни:

1. да участват редовно в заседанията на СД;
2. да осъществяват функциите си с дължимата грижа, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в интерес на неговите акционери, поддържайки висок професионализъм и лоялност;
3. да предпочитат интереса на дружеството и на инвеститорите в дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
4. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
5. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на СД, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на съвета до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството;
6. да дадат парична гаранция за управлението си в размер, определен от ОСА, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение като член на СД;

7. да осигуряват спазването на действащото българско законодателство, Устава на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ и на Договорите с обслужващите дружества, както и на Договорите с останалите партньори на Дружеството;
8. да разглеждат и ръководят корпоративната стратегия, основните планове за действие, политиката по отношение на риска, годишния бюджет и бизнес плановете;
9. да контролират основните разходи на Дружеството, включително разходите по управление на Дружеството;
10. да контролират процеса на разкриване на информация и комуникация;
11. да следят за промени в действащите нормативни актове, регулиращи дейността и управлението на дружеството;

**Чл. 8. /1/.** Членовете на СД отговарят солидарно за вреди, които са причинили на Дружеството, освен ако се установи, че не носят вина за настъпването им;

**/2/.** Всеки от членовете на СД може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпили вреди. ОСА може да освободи от отговорност член на СД на редовно годишно общо събрание на акционерите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на общото събрание;

**/3/.** При освобождаване на член на СД, в това му качество и след като е освободен от отговорност от ОСА, сумата на депозитната гаранция се връща;

**Чл. 9. /1/.** Председателят на СД, а в негово отсъствие определения от него заместник, има следните правомощия:

1. ръководи подготовката и работата на заседанията на СД;
2. незабавно свиква при нужда заседанията на СД. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок;
3. утвърждава дневния ред на заседанията на СД и се разпорежда да бъде предоставен на останалите членове на СД, заедно с материалите по него;
4. води заседанията на СД;

5. контролира правилното водене на книгите на СД;
6. командирова членовете на СД в чужбина за срок, по-голям от 14 дни;
7. води на отчет взетите решения на заседанията на СД;
8. следи срочното изпълнение на решенията, като изисква писмен или устен отчет от посочените отговорници. В случай, че изпълнението на дадено решение не е осъществено, председателят поставя въпроса за обсъждане от СД с оглед търсене на съответната отговорност.

/2/. В случай, че на заседанието на СД председателят отсъства, то се председателства от писмено упълномощен за това от него член на СД;

## **ГЛАВА ЧЕТВЪРТА**

### **ПРАВОМОЩИЯ И ФУНКЦИИ НА СД**

**Чл. 10.** СД организира, ръководи и контролира дейността на Дружеството в съответствие с решенията на ОСА, устава на Дружеството и настоящия правилник; Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

**Чл. 11.** СД има следните правомощия:

1. свиква ОСА в предвидените в закона или в Устава случаи, или по собствена преценка;
2. приема програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление
3. приема правила за работа и други вътрешни правила;
4. взема решения за покупка и продажба на недвижими имоти;
5. определя обслужващите дружества, банката – депозитар и независимите оценители;
6. сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващите дружества и с банката – депозитар;
7. контролира изпълнението на договорите на обслужващите дружества и банката – депозитар;

8. определя инвестиционен/ни посредник/ци, които да обслужват издаването и публичното предлагане на ценни книжа на Дружеството;
9. взима решение за инвестиране на свободните средства на Дружеството;
10. взима решение за създаване на резервни фондове;
11. взима решение за увеличаване на регистрирания капитал в съответствие с Чл. 43 (1) от Устава;
12. определя обема на емисии нови акции, класа акции и емисионната им стойност, правата и привилегиите по тях в съответствие с законовите разпоредби и Устава на Дружеството;
13. взима решение за издаване на облигации в съответствие с Чл.44 от Устава на Дружеството и с правилата на приложимото законодателство;
14. избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;
15. избира и освобождава директор за връзка с инвеститорите;
16. взима решения за сключване на договори за банкови кредити и предоставянето на обезпечение по тези кредити, ако такова се изисква;
17. сключва договори за застраховане на недвижимите имоти, веднага след тяхното придобиване;
18. взима решение за придобиване на дялове или акции от капитала на обслужващо дружество;
19. открива клонове и представителства;
20. обсъжда и решава всички останали въпроси от негова компетентност;

## **ГЛАВА ПЕТА**

### **ЗАСЕДАНИЯ, КВОРУМ И МНОЗИНСТВО ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ**

**Чл. 12.** Конкретните управленски решения се вземат на заседанията на Съвета на директорите. СД може да взима решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 (две трети) от общия брой на членовете му на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от едни отсъстващ. СД може взима решения и не присъствено в случай, че всички членове на

Съвета са заявили писмено съгласието си за решението в протокол за решение, подписан от тях;

**Чл. 13. /1/.** Решенията на СД се взимат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове, имащи право да гласуват съгласно устава и законовите разпоредби;

**/2/.** Член на Съвета на директорите не може да гласува лично или чрез представител при вземане на решение за:

1. предявяване на иск срещу него;
2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

**Чл. 14.** СД се отчита за дейността си пред ОСА;

**Чл. 15.** СД на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател на своите членове;

**Чл. 16.** СД се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 месеца или на извънредни заседания, свикани от председателя;

**Чл.17. /1/.** Заседанията на СД се свикват от председателя на Съвета чрез писмени или електронни покани, изпратени по начин, който да удостовери получаването им. Поканите следва да бъдат изпратени най-малко три дни преди датата за провеждане на заседанието и да посочват мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред;

**/2/.** Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на СД са уведомени за мястото, датата, часа на заседанието и дневния ред на следващото заседание;

**Чл. 18.** Всеки член на СД може да поиска от Председателя да свика заседание на Съвета за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок;

**Чл. 19. /1/.** За всяко заседание на СД се води протокол, в който се отразяват включените в дневния ред въпроси, направените по тях предложения, разисквания и взетите решения;

**/2/.** Протоколът се изготвя в три екземпляра, а при необходимост и в повече, и се класира в протоколна книга заедно с материалите от заседанието от специално определено за тази цел лице. Подписва се от Председателя и всички присъстващи членове на СД и се номерира според поредността на заседанията;



/3/ води се книга с протоколите от заседанията на СД в офиса на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

**Чл. 20.** СД определя реда и начина за сключване на договорите, страна по които е „Ексклузив пропърти” АДСИЦ;

**Чл. 21.** Взетите от СД решения се привеждат в изпълнение от Изпълнителния директор;

## ГЛАВА ШЕСТА

### ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

**Чл. 22.** /1/. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор;

/2/. Председателят на СД сключва договор за възлагане на управлението и представителството на дружеството с Изпълнителния директор, в който се определят правата и задълженията на Изпълнителния директор, както и всички други въпроси във връзка с изпълнението на функциите му.

/3/. Изпълнителният директор извършва своята дейност в съответствие със закона, устава, решенията на ОСА и решенията на СД;

/4/. Изпълнителният директор привежда в изпълнение решенията на СД, като за целта издава съответни заповеди, съобразно тези решения;

/5/. Изпълнителният директор осигурява опазването и правилното стопанисване на имуществото на дружеството;

/6/. Изпълнителният директор сключва, изменя и прекратява трудовите договори на работниците и служителите в дружеството, след утвърждаване на структурата на дружеството от СД. Изпълнителният директор сключва, изменя и прекратява и граждански договори от името на дружеството;

/7/. Изпълнителният директор налага дисциплинарни наказания и търси имуществена отговорност от служителите;

/8/. Изпълнителният директор командирова персонала на дружеството;

/9/. Изпълнителният директор сключва договори от името и за сметка на дружеството, в рамките на приетия от Съвета на директорите бизнес план;

/10/. Изпълнителният директор може да упълномощава други лица само за извършване на отделни действия, но не и за цялостното управление на дружеството;

**Чл. 23.** Изпълнителният директор уведомява незабавно Председателя на СД за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството;

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

1. Настоящите правила са приети на заседание на СД, състояло се на ..... с Протокол No /2007.
2. Изменения и допълнения в тези правила се извършват по реда на тяхното приемане.
3. Промените в законодателството, които отменят или изменят разпоредби на настоящия Правилник не водят до нищожност на целия Правилник.
4. Тълкуване по приложение на настоящите правила се дава от СД.