

**УСТАВ**  
**НА**  
**„ЕКСПАТ ИМОТИ”**  
**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА**  
**ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

ГЛАВА I  
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ СТАТУТ

Член 1

(1) „ЕКСПАТ ИМОТИ” (по-долу наричано за краткост Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

(2) Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и приложимите подзаконовни нормативни актове към него, както и Търговския закон (ТЗ).

ФИРМА

Член 2

(1) Фирмата на Дружеството е „ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ.

(2) Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: „EXPAT REALTY” REIT.

(3) Дружеството придобива статут на публично от вписването на първоначалното увеличение на капитала му в търговския регистър.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Член 3

(1) Седалището на Дружеството е в Република България, гр. София.

(2) Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, район „Красно село”, бул. „Михаил Скобелев” № 65.

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ

Член 4

Дружеството е длъжно да посочва в търговската си кореспонденция: фирмата; седалището и адреса на управлението и единния си идентификационен код в Търговския регистър.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

ЧЛЕН 5

(1) Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и / или последващата им продажба.

(2) Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в алинея 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

СРОК

Член 6

Дружеството се учредява за неопределено време.

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

Член 7

Инвестиционни цели на Дружеството са:

1. увеличаване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
2. запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
3. осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
4. реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
5. осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

ВИД НА АКТИВИТЕ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЕКЮРИТИЗИРА И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА  
ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА

Член 8

(1) Дружеството може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земи и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

1. имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес- и офисни сгради, парцели, терени, паркоместа и / или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансионни, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и / или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
3. имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и / или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
4. имоти със спортно и / или развлекателно предназначение;
5. селскостопанска земя;
6. земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

(2) Дружеството може да придобива право на собственост и / или други (ограничени) вещни права върху нови имоти и върху части от имоти.

(3) Дружеството не може да придобива имоти по алинея 1, които са предмет на правен спор или такива, които се намират извън територията на Република България.

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

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

(6) Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, като се изключи възможността да инвестира до 10 (десет) на сто от капитала си в обслужващо дружество.

РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Член 9

(1) Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар.

(2) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

ГЛАВА II

КАПИТАЛ И АКЦИИ РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

Член 10

(1) Капиталът на Дружеството е в размер на 2 000 000 (два милиона) лева и не може да бъде намаляван под указаната в закона стойност.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

АКЦИИ. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

Член 11

(1) Акциите на Дружеството са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

(2) Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл. 32 от този Устав.

ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

Член 12

(1) Емисионна е стойността, по която акциите се поемат при записването им.

(2) Емисионната стойност не може да бъде по-малка от номиналната.

(3) Емисионната стойност при всяка нова емисия акции се определя с решението на компетентния дружествен орган за провеждане на съответното увеличаване на капитала на Дружеството.

(4) Разликата между номиналната и емисионната стойност се отнася във фонд „Резервен" на Дружеството.

ВНОСКИ

Член 13

(1) Придобиването на акции от Дружеството става по емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

Устав на „Експат Имоти” АДСИЦ

(2) Вноските в капитала на Дружеството могат да бъдат само парични.

(3) Вноските се превеждат по набирателна сметка на Дружеството, открита в банка от упълномощено лице от съвета на директорите.

## ЗАЕМНИ СРЕДСТВА

### Член 14

(1) Дружеството не може да предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения.

(2) Дружеството може:

а) да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;

б) да взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;

в) да взема банкови кредити в размер до 20 (двадесет) на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, като кредитът не може да бъде за срок по-дълъг от 12 (дванадесет) месеца.

## КНИГА ЗА АКЦИОНЕРИТЕ

### Член 15

Книгата за акционерите на Дружеството се води от Централния депозитар по реда и начина, посочени в неговите правила за работа.

## ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

### Член 16

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

## ГЛАВАШ

### УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО НАЧИНИ И СПОСОБИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА, ОГРАНИЧЕНИЯ

### Член 17

(1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните два начина:

1. издаване на нови акции;
2. превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
3. капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството;
4. непарични вноски;
5. под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена.

### ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА

## ДРУЖЕСТВОТО

### Член 18

Съгласно изискванията на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ, учредителното събрание на Дружеството задължително приема решение за първоначално увеличаване на капитала чрез издаването на нова емисия безналични обикновени поименни акции. Решението по предходното изречение поражда действие при условие, че на Дружеството бъде издаден лиценз за осъществяване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор (КФН). В случай, че отлагателното условие, посочено в тази алинея, се сбъдне съветът на директорите пристъпва към незабавното изпълнение на решението за първоначално увеличаване на капитала веднага след потвърждаване на проспекта на Дружеството от КФН.

### ПОСЛЕДВАЩИ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

### Член 19

(1) При увеличението на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на общото събрание на акционерите за увеличението на капитала, а когато това решение се взема от Съвета на директорите - 7 (седем) дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

(2) При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

(3) С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, освен в случаите, когато Дружеството съгласно изискванията на действащото законодателство е освободено от задължението си да представя проспект.

(4) Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 40, ал. 3, т. 13 от устава.

(5) Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на глава осма от ЗППЦК.

### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

### Член 20

(1) Намалването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на общото събрание на акционерите на Дружеството.

(2) Ако има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.

(3) Капиталът може да се намали чрез:

Устав на „Експат Имоти” АДСИЦ

1. намаляване на номиналната стойност на издадените акции - в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.
2. обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване.

(4) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции,

## ЕДНОВРЕМЕННО НАМАЛЯВАНЕ И УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Член 21

Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

## ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ

Член 22

(1) Дружеството не може да издава привилегировани акции, които дават право на повече от 1 (един) глас в Общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял.

(2) Дружеството може да издава акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в общото събрание. Решението за издаване на такъв клас акции се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 90% (деветдесет процента) от акциите на Дружеството. В случай, че бъдат издадени привилегировани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на общото събрание за разпределение на печалбата.

(3) За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, издадени от Дружеството, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

## ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

ЧЛЕН 23

(1) В случай, че общото събрание е взело решение установеният в този Устав и ЗДСИЦ процент от печалбата на Дружеството да бъде разпределен като дивидент между неговите акционери и при условие, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и този Устав размер, всяко годишно общо събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за отправяне на предложение за обратно изкупуване на акции с право на глас на Дружеството. Решението на общото събрание по предходното изречение задължително посочва:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, който в рамките на една календарна година не може да надхвърля 3 (три) на сто от общия брой издадени акции с

Устав на „Експат Имоти” АДСИЦ

право на глас на Дружеството;

2. условията и реда, при които съветът на директорите организира изкупуването в определен срок;
3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Решението по предходното изречение се взема с мнозинство 90% (деветдесет на сто) от акциите на Дружеството. Решението се вписва в търговския регистър и съобщение за него се публикува в един централен ежедневник.

(2) Приетите предложения за обратно изкупуване от акционери се изпълняват съразмерно от Дружеството при спазване на ограничението по алинея 1, т. 1 по-горе и изискванията на чл.247а, алинея 1 - 4 от ТЗ.

## ГЛАВА IV

### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

#### Член 24

(1) Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция.

(2) Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от едни клас.

(3) Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или този Устав.

### ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

#### Член 25

(1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния дружествен орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акциите.

(2) Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

## ГЛАВА V

### ДРУЖЕСТВЕНИ ОРГАНИ. ВИДОВЕ ОРГАНИ

#### Член 26

Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са, както следва:

1. общо събрание на акционерите и
2. съвет на директорите.

## РАЗДЕЛ I.



## ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ СЪСТАВ

### Член 27

(1) Общото събрание включва всички акционери, които могат да бъдат български или чуждестранни, физически или юридически лица. Те участват в общото събрание лично или чрез представител, упълномощен по съответния ред.

(2) Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на общото събрание без право на глас. Член на съвета на директорите може да представлява акционер, ако е изрично упълномощен за това.

## КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

### Член 28

(1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва настоящия устав;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ;
4. избира и освобождава членовете на съвета на директорите;
5. определя размера на възнагражденията и тантиемите на членовете на съвета на директорите, както и срока, за който са дължими и правото да придобият акции и облигации на Дружеството;
6. назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството;
7. одобрява годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦ;
8. назначава ликвидатор / и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството по решение на общото събрание (освен в случаите на несъстоятелност);
9. определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите;
10. решава издаването на облигации;
11. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите;
12. овластява съвета на директорите за сключване на сделки по чл. 114, ал. I от ЗППЦК;
13. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.

(2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

(3) Измененията и допълненията в Устава на Дружеството и решенията за преобразуване или прекратяване на Дружеството влизат в сила след одобрението им, разрешението на КФН и вписването им в търговския регистър. Решенията за избор и освобождаване на членове на съветите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в търговския регистър.

## СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

### Член 29

(1) Общото събрание се свиква от съвета на директорите, както и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.

Устав на „Експат Имоти” АДСИЦ

(2) Свикването се извършва чрез покана, обявена Търговския регистър като от обявяването ѝ до датата на общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство и в зависимост от определения от съвета на директорите на Дружеството дневен ред.

## ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

Член 30

(1) Най-късно до 30 (тридесет) дни преди датата на провеждане на общото събрание писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, заедно с поканата за свикването му, трябва да бъдат изпратени в КФН, както и да бъдат предоставени на разположение на акционерите на посоченото в поканата място.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, материалите по алинея 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

(3) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

## СПИСЪК НА ПРИСЪСТВУВАЩИТЕ

Член 31

За заседанието на общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и / или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

## ПРЕДСТАВИТЕЛИ

Член 32

(1) Всеки акционер има право да упълномощи лице, което да го представлява в общото събрание.

(2) Пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, подписано саморъчно от упълномощителя - акционер и трябва да отговаря на изискванията на ЗППЦК за представителство на акционер в общото събрание на дружеството.

(3) Ако акционерът - упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител / законните представители на юридическото лице и да бъде придружено с удостоверение за актуално състояние на юридическото лице, в случай, че не е регистрирано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията и не е посочен единния му идентификационен код.

(4) Предложението за представляване на акционер или акционери с повече от 5 (пет) на сто от гласовете в общото събрание трябва да бъде публикувано в централен ежедневник или изпратено до всеки акционер, за когото то се отнася. Предложението съдържа следните данни:

1. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане на общото събрание и предложенията за решения по тях;

2. покана за даване на инструкции от акционерите относно начина на гласуване по въпросите от дневния ред;

3. изявление за начина, по който ще гласува предложителят по всеки от въпросите от дневния ред, ако приелият предложението акционер не даде инструкции относно гласуването.

(5) Предложителят е длъжен да гласува на общото събрание на Дружеството в съответствие с инструкциите на акционерите, съдържащи се в пълномощното, а ако такива не са дадени – в съответствие с изявлението по т. 3 на предходната алинея. Предложителят може да се отклони от инструкциите на акционерите, съответно от изявлението си относно начина на гласуване, ако:

1. са възникнали обстоятелства, които не са били известни към момента на отправяне на предложението или подписването на пълномощните от акционерите;
2. предложителят не е могъл предварително да иска нови инструкции и / или да направи ново изявление, или не е получил навреме нови инструкции от акционерите;
3. отклонението е необходимо за запазване интересите на акционерите.

(6) Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено общо събрание на акционерите на Дружеството, следва да предостави на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 15:00 часа на работния ден, предхождащ деня на общото събрание, на адреса на управление на Дружеството.

(7) Ако нормативните изисквания относно представляването на акционери на общо събрание от техни пълномощници бъдат облекчени, ще се прилагат по-леките изисквания, независимо от предвиденото по-горе.

## КВОРУМ

### Член 33

(1) За провеждане на общото събрание на акционерите е необходим кворум най-малко 90% (деветдесет на сто) от всички акции на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно книгата за акционерите, предоставена от Централния депозитор и валидна за дата, 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) При липса на кворум се насрочва ново заседание при същия дневен ред не по-малко от 14 (четиринадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часа на новото заседание може да се посочат в поканата за първото заседание.

## ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

### Член 34

(1) Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

(2) Общото събрание избира председател, секретар и преброител на гласовете на всяко свое заседание.

(3) Членовете на съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация по смисъла на чл. 48 по-

долу. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

## ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВА

### Член 35

- (1) Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 32 от този Устав.
- (2) Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство 90% (деветдесет процента) от всички акции на Дружеството, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения.

## ПРОТОКОЛИ

### Член 36

- (1) За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ГЗ.
- (2) Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, както и от преброителите на гласовете.
- (3) Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на общото събрание.
- (4) Протоколът от заседанието на общото събрание се изпраща от директора за връзки с инвеститорите, на КФН и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството, в срок до 3 (три) работни дни от провеждане на събранието.
- (5) По искане на акционер или член на съвета на директорите на заседанието на общото събрание може да присъства нотариус, който да състави констативен протокол по чл. 593 от Гражданския процесуален кодекс. Разноските за услугите, извършени от нотариуса съгласно предходното изречение се понасят от акционера / члена на съвета на директорите, поискал присъствието на нотариуса. Препис от констативния протокол се прилага към протокола от общото събрание.
- (6) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 (пет) години. При поискване те се предоставят на всеки акционер за информация.
- (7) Протоколната книга се води и съхранява от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

## РАЗДЕЛ П.

### СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ МАНДАТ И БРОЙ НА ЧЛЕНОВЕТЕ

### Член 37

- (1) Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 7 (седем) дееспособни физически или юридически лица, избрани от общото събрание на акционерите. Когато като член на съвета е избрано юридическо лице, то се представлява в съвета от законния си представител.
- (2) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години. Първият съвет на директорите се избира за срок до 3 (три) години.
- (3) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения.
- (4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

(5) Член на съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 (шест) месеца след получаване на уведомлението Дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, заинтересованият член на съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство и то се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(6) След изтичане на мандата им членовете на съвета на директорите, ако не бъдат заличени по тяхно искане по реда на предходната алинея, продължават да изпълняват своите функции до избирането от общото събрание на нов съвет (член на съвета) на директорите.

## ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

### Член 38

(1) 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 отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за 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 сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

(2) Изискванията на алинея 1 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица членове на съвета на директорите.

(3) Най-малко 1/3 (една трета) от членовете трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. и т.3. на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

(4) За членове на съвета на директорите не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

## ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

### Член 39

(1) Съветът на директорите избира председател и заместник-председател от своите членове, като оперативното управление и представителството на Дружеството се осъществяват от изпълнителен директор, избран от съвета на директорите. Мандатът на изпълнителния директор е еднакъв с мандата на останалите членове на съвета на

директорите, като до избиране на нов изпълнителен директор, същият продължава да изпълнява функциите си.

(2) Отношенията между Дружеството и изпълнителния директор, както и конкретните правомощия и отговорности на последния се уреждат с договор за възлагане на управлението, сключен в писмена форма, като при сключването му Дружеството се представлява от председателя на съвета на директорите.

(3) Овластяването на изпълнителния директор може да бъде оттеглено по всяко време с решение на съвета на директорите, взето с мнозинство, необходимо за избирането му.

(4) Изпълнителният директор може да упълномощава един или повече от останалите членове на съвета на директорите да изпълняват функциите му или част от тях.

## ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

### Член 40

(1) Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

(2) Съветът на директорите взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и този Устав съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание.

(3) Съветът на директорите на Дружеството:

1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договора с банката депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;

2. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

3. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и / или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;

4. избира и освобождава изпълнителен директор, председател и заместник-председател на съвета на директорите;

5. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този Устав и ЗДСИЦ;

6. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот при спазване предвидените в този Устав и в действащото законодателство ограничения;

7. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл. 14, ал. 2, букви "б" или "в" от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в този устав и в действащото законодателство;

8. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;

9. в предвидените от закона случаи и / или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;

10. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

11. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл.

8, ал. 4,5 и 6 от този Устав при спазване на предвидените ограничения;

12. приема проспектите за публично предлагане на ценни книжа;

13. в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на възникване на Дружеството, съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият номинален размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение, не може да надхвърля 200 000 000 (двеста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството с повече от 200 000 000 (двеста милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл. 19 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;

14. взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на този Устав и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;

15. избира прокуриснт/и на Дружеството;

16. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на КФН;

17. при спазване изискването по чл.204, ал.1 от ТЗ, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на възникване на Дружеството съветът на директорите може да взема решения за емитиране на облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение, не може да надхвърля 200 000 000 (сто милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството, чиято обща номинална стойност надхвърля 200 000 000 (двеста милиона) лева, е необходимо решение на общото събрание на акционерите.

18. При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

19. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този Устав.

(4) При наличието на изрично решение на Общото събрание и при спазване ограниченията на чл. 114 и сл. от ЗППЦК и действащото законодателство съветът на директорите има право да взема решение за извършването на сделките по чл. 236, ал. 2 от ТЗ, ако за него са гласували всичките му членове.

(5) Изразът „заинтересовани лица” по смисъла на алинея 3, т.14 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, обхваща: членовете на съвета на директорите на Дружеството, неговият прокуриснт (в случай, че бъде избран такъв) както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

а) са страна, неин представител или посредник по сделка с Дружеството, или в тяхна полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството; или

- б) притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството;
- в) са членове на съвета на директорите или прокуристи на юридическо лице по буква „б”.

#### ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРАВОМОЩИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

##### Член 41

При извършване на дейността си по управление на Дружеството съветът на директорите е длъжен стриктно да спазва ограниченията, предвидени в чл. 114 и сл. от ЗППЦК и действащото законодателство.

#### ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

##### Член 42

(1) Лице, предложено за член на съвет на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета на директорите, то дължи писмено уведомление в седемдневен срок от настъпване на съответното обстоятелство до съвета на директорите на Дружеството, който от своя страна запознава акционерите с постъпилите уведомления на първото следващо общо събрание на акционерите.

(2) Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството, при условие, че съветът на директорите на Дружеството е издал предварително разрешение за такова участие по единодушно решение на всички свои членове.

(3) Членовете на съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

- а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;
- б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

(4) Дейността на съвета на директорите е конфиденциална. Членовете на съвета на директорите са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни относно дейността на Дружеството, както и решенията на неговите органи. Членовете на съвета на директорите не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени



за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи вътрешна информация или търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения, включително след като загубят качеството си членове на съвета до публичното оповестяване на съответните обстоятелства. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за публиката или вече е разгласена от Дружеството.

(5) Членовете на съвета на директорите на Дружеството са длъжни да предоставят изискваната съгласно нормативните актове информация, данни и документи на КФН, на други овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.

(6) Членовете на съвета на директорите са длъжни да декларират пред съвета на директорите в седемдневен срок от избирането им, както и пред ресорния заместник-председател на КФН и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на Дружеството, информация:

а) за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;

б) за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица.

Лицата по изречение първо са длъжни да актуализират декларацията в седемдневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.

(7) Членовете на съвета на директорите са длъжни всяка година да подават в КФН декларация за имуществените и деловите си интереси.

## ЗАСЕДАНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ПРОТОКОЛ

### Член 43

(1) Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж месечно.

(2) Заседанията на съвета на директорите се свикват от председателя на съвета или изпълнителния директор.

(3) Всеки член на съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати предизвестия за датата на заседанието по реда на алинея 4 по-долу до членовете на съвета на директорите, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството (съгласно чл. 47 по-долу) подпомага члена на съвета на директорите, отговарящ за свикването на конкретното заседание, за организацията на заседанието. Директорът за връзки с инвеститорите уведомява членовете на съвета на директорите за деня, часа и мястото на заседанието поне 3 (три) работни дни преди избрания ден за заседанието. Заедно с уведомлението по предходното изречение, директорът за връзки с инвеститорите предоставя на вниманието на всеки от членовете на съвета на директорите информация за дневния ред на заседанието и материалите по всяка точка от дневния ред, когато са налице такива материали по начин, удобен за съответния член на съвета на директорите и Дружеството.

(5) Членовете на съвета на директорите присъстват на заседанията лично или представлявани от друг член на съвета въз основа на писмено пълномощно, овластяващо упълномощения член да гласува по въпросите от дневния ред по начин, посочен от отсъстващия член или по преценка на упълномощения. Никой присъстващ член на съвета не

Устав на „Експат Имоти” АДСИЦ

може да представлява повече от един отсъстващ.

(6) Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересован от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

(7) В дневния ред на заседанията могат по единодушно решение на присъстващите на заседанието членове да бъдат включвани и въпроси, различни от предварително обявения дневен ред по реда на алинея 4 на този член, освен когато разпоредба на закона или този Устав предвижда, че решение по определен въпрос може да бъде взето само с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

(8) За всяко от заседанията на съвета се води протокол от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от членовете на съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави.

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

## КВОРУМ И МНОЗИНСТВА

### Член 44

(1) Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител всички от неговите членове.

(2) Решенията на съвета на директорите се вземат с единодушие.

## ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

### Член 45

(1) Всеки от членовете на съвета на директорите получава месечно възнаграждение в размер, определен от общото събрание на акционерите.

(2) По решение на общото събрание на акционерите, при постигнати добри финансови резултати от Дружеството на членовете на съвета на директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната печалба от дружеството за съответната година.

(3) Във всички случаи възнаграждението на членовете на съвета на директорите следва да е съобразено с изискванията на чл. 9 от този устав, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

## ОТГОВОРНОСТ

### Член 46

(1) Членовете на съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в левове и в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. Гаранцията се внася по сметка на съответния член на съвета на директорите и се блокира в полза на Дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В случай на

невнасяне на гаранцията Дружеството няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер.

(2) Членовете на съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.

(3) Всеки от членовете на съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година на Дружеството и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на общото събрание.

(4) Гаранцията по алинея 1 на този член се освобождава:

а) в полза на внеслия гаранцията член на съвета на директорите след датата на общото събрание на Дружеството, на което са взети решения съответният член, при наличието на предпоставките по предходната алинея, да бъде освободен от отговорност и съответно от длъжност като член на съвета на директорите на Дружеството;

б) в полза на Дружеството - в случай, че общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на Дружеството.

## ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

### Член 47

(1) Съветът на директорите на Дружеството назначава на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който следва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на съвета на директорите или прокурист на Дружеството;

(2) Директорът за връзки с инвеститорите:

1. осъществява ефективна връзка между съвета на директорите на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;

3. води и съхранява верни и пъпни протоколи от заседанията на съвета на директорите на дружеството;

4. отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до ресорния заместник-председател на КФН, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на Дружеството и Централния депозитар;

5. води регистър за изпратените материали по т. 2 и т. 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация;

(4) Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание;

(5) Членовете на съвета на директорите са длъжни да съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на неговите функции.

(6) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл. 116а, ал. 1 в чл.1166 от ЗППЦК.

## ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ. ВЪТРЕШНИ ЛИЦА

### Член 48

(1) За целите на този Устав и всички останали вътрешни и вътрешно-организационни актове на Дружеството и / или други документи, приети или утвърдени от съвета на директорите и / или общото събрание на акционерите или подписани от изпълнителния директор на Дружеството, включително, но не само договори, декларации, пълномощни, рекламни или информационни материали, проспекти и други „вътрешна информация” означава всякакви данни, за които не съществува задължение да бъдат огласени публично, отнасящи се до Дружеството, до неговите акции или до активите - собственост на Дружеството, или други такива данни, ако публичното им огласяване може да окаже влияние върху цената на акциите на Дружеството, както и всяка друга информация, за която съществува задължение да бъде огласена публично, преди огласяването ѝ да е станало факт по реда и при условията, предвидени за това в ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове към него.

(2) Забранява се на всяко лице, което притежава вътрешна информация:

1. да придобива или да прехвърля за своя или за чужда сметка акции на Дружеството, ако притежава вътрешна информация за тях;
2. да разкрива / предава притежаваната от него вътрешна информация на друго лице, което няма качеството на вътрешно лице, освен ако разкриването ѝ не е във връзка с обичайното упражняване неговата служба / професия или изпълнението на обичайните му задължения;
3. да препоръча на друго лице въз основа на притежаваната от него вътрешна информация да придобива или да прехвърля за своя или за чужда сметка акции на Дружеството.

## ГЛАВА VI

### ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

#### ЧЛЕН 49

(1) По единодушно решение на Съвета на директорите, Дружеството задължително възлага с писмен договор на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо/и дружество/а), експлоатацията, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти и извършването на строежи и подобрения в последните.

(2) Дружеството може да възложи по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите с писмен договор воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече търговски дружества, отговарящи на посочените в алинея 1 по-горе изисквания.

(3) Обслужващите дружества извършват дейностите по алинея 1 и 2 в съответствие със закона и с този Устав.

(4) Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа, и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя с решение на Съвета на директорите при спазване разпоредбата на чл. 9 от устава.

Устав на „Експат Имоти” АДСИЦ

(5) Обслужващо дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

(6) Замяна на обслужващото/ите дружество/а се допуска по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите след одобрение от страна на КФН.

## МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

### Член 50

Договорът с обслужващото дружество съдържа най-малко:

1. пълни данни за страните по договора;
2. точно описание на дейностите - предмет на договора;
3. срок на договора;
4. точен размер на възнаграждението или схема за определянето му, начин и срок на плащане;
5. права и задължения на Дружеството в качеството му на възложител;
6. права и задължения на обслужващото дружество в качеството му на изпълнител;
7. отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането й;
8. режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанието за прекратяване, последици от прекратяването;
9. начин и срокове за отчетност на изпълнението и правила за приемане на отчетите;
10. разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
11. начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните.

## ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

### Член 51

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

1. проучване на статута на набеязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

2. набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели - собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;

3. въвеждането на имотите - собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и / или продажба.

4. сключване на договори за наем, лизинг, аренда и / или продажба на недвижими имоти - собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти - обект на

сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.

5. управление и ремонт на недвижими имоти - собственост на Дружеството.
6. водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството и кореспонденция;
7. създаване на финансово-икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;
8. изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
9. изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
10. всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

(2) Обслужващото дружество е длъжно да се отчита на съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.

(3) Обслужващото дружество може да представлява Дружеството и да извършва действия от негово име и за негова сметка в рамките на изрично писмено упълномощаване. При изпълнение на възложените дейности и след предварително съгласуване с Дружеството и получаване на одобрението на последното, обслужващото дружество има право да използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други дружества за изпълнение на отделни действия, но не може да предоставя на трето лице цялостната дейност, която му е възложена.

## ГЛАВА VII.

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ПЪРВОНАЧАЛНА ОЦЕНКА

#### Член 52

- (1) Преди придобиване на недвижими имоти Дружеството възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.
- (2) Оценката не може да бъде възложена на лице, което:
  1. притежава пряко или непряко акции в Дружеството;
  2. е член на съвета на директорите на Дружеството;
  3. е свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5% (пет процента) от акциите на Дружеството;
  4. е продавач на недвижимия имот, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача, както и свързано лице с продавача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
  5. може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.
- (3) Оценителите представят декларация за липсата на обстоятелствата по алинея 2.
- (4) Оценителите отговарят за вредите, виновно причинени на Дружеството или на негови акционери, които произтичат от тяхна неточна оценка.
- (5) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи, а цените, по които ги продава - значително по-ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата, които управляват и представляват Дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет.

### ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ВЗЕМАНИЯТА

Член 53

(1) Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 (пет) на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Член 52 се прилага съответно.

(2) Оценка по реда на алинея 1 се представят във финансовите отчети на Дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

ГЛАВА VIII.

БАНКА – ДЕПОЗИТАР. ФУНКЦИИ

Член 54

- (1) Паричните средства и ценните книжа на Дружеството се съхраняват в банка -депозитар.
- (2) Отношенията между Дружеството и банката - депозитар се уреждат въз основата на писмен договор.
- (3) Банката - депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството в полза на посочените от последното лица срещу представяне на всички необходими документи от страна на бенефициента на плащането, ако Дружеството е посочило предварително на банката, че представянето на такива документи е условие за извършване на плащането.
- (4) Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистъра на Централния депозитар към подсметка на банката-депозитар, а паричните средства и наличните ценни книжа -собственост на Дружеството се съхраняват в банка-депозитар.

ДОГОВОР С БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР

Член 55

- (1) Договорът с банката - депозитар трябва да съдържа най-малко:
  1. пълни данни за страните по договора;
  2. точно описание на дейностите - предмет на договора;
  3. права и задължения на страните;
  4. срока на договора, условия и ред за изменение, разваляне и прекратяване;
  5. разходите по видове и начина им на разпределение между страните;
  6. отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
  7. режим на прекратяване на договора по взаимно съгласие и по инициатива на една от страните, срок на предизвестие или отсъствие на такъв в зависимост от основанието за прекратяване, последици от прекратяването;
  8. разумен и справедлив начин за уреждане на споровете между страните и попълване на празноти в договора, приложимо право;
  9. начин, адреси и определени лица за поддържане на комуникация между страните;
  10. други изискуеми по ЗДСИЦ и ЗППЦК разпоредби.
- (2) Възнаграждението на банката - депозитар се определя в договора с нея в рамките на общото ограничение по чл. 9 от този Устав и не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

## ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР

### Член 56

- (1) Банката - депозитар не може да бъде банка, спрямо която е образувано производство по ликвидация или несъстоятелност по реда на Закона за банковата несъстоятелност или тя не е в състояние да гарантира точното изпълнение на задълженията си изброени по-долу.
- (2) Банката - депозитар не може да бъде едно и също лице или свързано лице с обслужващото дружество, с членовете на съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, с инвестиционните посредници, които поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството, както и с лица, които контролират Дружеството.
- (3) Банката - депозитар не може да бъде кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземаямата си по договора за депозитарни услуги.
- (4) Банката - депозитар отчита отделно паричните средства и други активи на Дружеството и отделя непаричните активи на Дружеството от собствените си активи. Банката-депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредитори с паричните средства, които дължи на Дружеството.
- (5) Банката - депозитар е длъжна:
  1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат превеждани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;
  2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с този Устав;
  3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако техните нареждания противоречат на закона, на този Устав или на договора за депозитарни услуги;
  4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции съгласно условията на сключения договор за депозитарни услуги.
- (6) Банката - депозитар съдейства на Дружеството при поемане и изпълнение на задълженията и упражняване на правата, свързани с поверените активи, съгласно сключения договор.
- (7) При изпълнение на задълженията си банката - депозитар се ръководи от интересите на Дружеството.
- (8) Замяна на банката - депозитар се допуска след одобрение на КФН.

## ГЛАВА IX

### ФОНДОВЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ ФОНД "РЕЗЕРВЕН"

### Член 57

Дружеството образува фонд "Резервен", средства от които могат да бъдат използвани за покриване на загуби от дейността на Дружеството.

## ДРУГИ ФОНДОВЕ



Член 58

По единодушно решение на съвета на директорите Дружеството може да образува и други фондове, но само след отделяне на средствата за фонд "Резервен" и разпределяне на печалбата съгласно чл. 62 по-долу. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

ГЛАВА X.

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА

Член 59

- (1) До края на месец февруари ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и отчет за управлението и ги представя на избрания/те от общото събрание регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.
- (2) Когато общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, за която следва да бъде заверен годишен финансов отчет, по молба на съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/г от съда.
- (3) След постъпване на доклада на регистрирания одитор, съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение относно приемането на годишния финансов отчет и доклада на регистрирания одитор и предоставянето им на общото събрание за одобрение, изготвя предложение за разпределение на печалбата до общото събрание и приема решение за свикване на годишно общо събрание на акционерите, като възлага на определен член на съвета на директорите извършването на всички необходими действия за свикването и провеждането на събранието. Регистрираният одитор или негов представител присъства на заседанието на съвета на директорите по предходното изречение.
- (4) В случай, че общото събрание не приеме годишния финансов отчет, то определя нова дата за неговото разглеждане не по-късно от 60 (шестдесет) дни след първата дата на провеждане на годишното общо събрание и дава задължителни насоки за изготвянето на годишния отчет. Ако е възможно, годишният отчет се поправя още по време на заседанието.

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Член 60

- (1) В отчета за управлението на съвета на директорите се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството през изминалата година и се разяснява годишния финансов отчет. Отчетът за управлението задължително съдържа изискуемата по ЗППЦК информация:
- (2) В отчета на директора за връзки с инвеститорите се прави анализ на постигнатата от Дружеството прозрачност на управлението и информираност по отношение на публиката и на степента и начина, по който са изпълнявани задълженията за разкриване на информация от Дружеството през изминалата година в съответствие с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 61

Дружеството предоставя на ресорния заместник-председател на КФН годишни, тримесечни отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането му.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Член 62

(1) Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет процента) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на общото събрание и в съответствие с този Устав и действащото законодателство.

(2) Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент.

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

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:

а) продажната цена на недвижимия имот, и

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

4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:

а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг и

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

(4) Разходите по изплащането на дивидент за сметка на Дружеството.

(5) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на четирнадесетия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

(6) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми ресорния заместник-председател на КФН, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

(7) След получаване на уведомлението по алинея б по-горе регулираният пазар, иа който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

## ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ ПРЕОБРАЗУВАНЕ

### Член 63

- (1) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.
- (2) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само с друго дружество със специална инвестиционна цел, което секюритизира недвижими имоти.
- (3) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел.

## ПРЕКРАТЯВАНЕ

### Член 64

- (1) Дружеството се прекратява:
  1. по решение на общото събрание;
  2. при обявяването му в несъстоятелност;
  3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от КФН.
  4. в други, предвидени в закона случаи.
- (2) За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН.
- (3) Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН.
- (4) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава XVII от ТЗ и при спазване на всички приложими разпоредби на ЗППЦК и ЗДСИЦ.

## ГЛАВА XII.

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

### ПРИЛОЖИМО ПРАВО

### Член 65

- (1) За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК (след издаването на лиценз от КФН и потвърждаването на проспекта за първоначалното публично предлагане на акции), ЗПФИ, ТЗ и съответните подзаконовни нормативни актове.
- (2) В случай на несъответствие между разпоредба на този Устав и на нормативен акт, се прилага разпоредбата от съответния нормативен акт, без да е необходимо изменение в Устава, освен ако това изрично не се предвижда от нормативния акт.

Този Устав е приет на Общо събрание на акционерите, проведено на 04.06.2010г. в гр. София.

Изпълнителен директор: .....



Александър Бояджиев