

**У С Т А В**  
**НА**  
**„ЕКСПАТ БЕТА”**

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

## ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### СТАТУТ

#### Член 1

- (1) „ЕКСПАТ БЕТА” (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.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и приложимите подзаконовни нормативни актове към него, както и Търговският закон (ТЗ).

### ФИРМА

#### Член 2

- (1) Фирмата на Дружеството е „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ.
- (2) Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: “ЕХРАТ БЕТА” REIT.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството е публично по смисъла на ЗППЦК. Дружеството притежава Лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел № 64-ДСИЦ/31.07.2008 г., издаден от Комисията за финансов надзор (КФН).

### 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 „Средец”, ул. „Г.С. Раковски” № 96А.

### ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ

#### Член 4

(Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството посочва в търговската си кореспонденция фирмата, седалището, адреса на управление, единния идентификационен код и банковата си сметка.

### 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 вещи 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в алинея 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

### СРОК

#### Член 6

Дружеството се учредява без срок.

## 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, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ИНВЕСТИРА 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 офиссгради, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
  2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.
- (5) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.
- (6) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.
- (7) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- (8) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Общият размер на инвестициите по ал. 4-7 на дружеството със специална инвестиционна цел не може да надвишава 30 на сто от активите му. Свободните парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа могат да бъдат

инвестирани съгласно ал. 4 в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай предходното изречение не се прилага.

#### **РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ**

##### **ЧЛЕН 9**

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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 третите лица по глава VI, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 15% (петнадесет на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите, от който максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 10% (десет 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 5 143 190 (пет милиона сто четиридесет и три хиляди сто и деветдесет) лева.
- (2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

##### **АКЦИИ. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ**

##### **Член 11**

- (1) Акциите на Дружеството са безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, 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.
- (2) Вноските в капитала на Дружеството могат да бъдат само парични.
- (3) Вноските се превеждат по набирателната сметка на Дружеството, открита в банка от упълномощено лице от съвета на директорите.

### **ЗАЕМНИ СРЕДСТВА**

#### **Член 14**

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството не може да предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения. Дружеството не може да получава заеми от лица, различни от банки.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството може :
  - а) да емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;
  - б) да взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти, в които инвестира;
  - в) да взема банкови кредити в размер до 20 (двадесет) на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по т. 2 и по емисии дългови ценни книжа по т. 1, ако кредитът е за срок, не по-дълъг от 12 (дванадесет) месеца.

### **ВПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ**

#### **Член 15**

(Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Акциите на Дружеството се вписват в Централния регистър на ценни книжа. Списъкът на акционерите се води от Централния регистър на ценни книжа.

### **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.

## **ГЛАВА III**

### **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 УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

##### Член 18

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Съгласно изискванията на чл. 6, ал. 2 от ЗДСИЦДС, 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.
- (2) Решението на учредителното събрание по предходната алинея не може да предвижда увеличаване на капитала в размер, по-малък от 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството съгласно чл. 10 по-горе.
- (3) Увеличението на капитала по реда на този член се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции.
- (4) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) При провеждането на увеличението задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и се следва установената в ЗДСИЦДС процедура за това при съответно прилагане на разпоредбите на чл. 112 и следващите от ЗППЦК за увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на права.
- (5) При първоначалното задължително увеличение на капитала предимственото право на акционерите - учредители да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала отпреди увеличението съгласно чл. 194, ал. 1 от ТЗ и чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК не се прилага.
- (6) Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в закона. Цялата емисия права по алинея 4 на този член се предлага от инвестиционния посредник по предходното изречение за публично търгуване на регулиран пазар.
- (7) Първоначалното увеличаване на капитала се извършва до размера на записаните акции.
- (8) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Доколкото след учредяването на Дружеството, му е издаден Лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел № 64-ДСИЦ/31.07.2008 г. от КФН, в рамките на законоустановените срокове Дружеството е извършило първоначалното задължително увеличаване на капитала при спазване на изискванията на ал. 1 – 7 и на приложимото действащо законодателство.

#### ПОСЛЕДВАЩО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

##### Член 19

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) При увеличаване на капитала на Дружеството, следващо първоначалното задължително увеличаване на капитала, се прилага предимственото право на акционерите да запишат акции от увеличаването на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличаването. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ. **Право да участват в увеличаването на капитала имат лицата по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК.**
- (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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Увеличаването на капитала се извършва по реда на глава VI от ЗППЦК – с потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции или без проспект – по реда и при условията на приложимото законодателство.
- (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.

#### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

##### Член 20

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Намалването на капитала до установения в ЗДСИЦДС минимум става с решение на общото събрание на акционерите на Дружеството.
- (2) Ако има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван при условията на действащото законодателство и този устав.
- (4) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции и чрез обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

#### 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 привилегирвани 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 3/4 (три четвърти) от представените акции. В случай, че бъдат издадени привилегирвани 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. Акции придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

#### ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

##### ЧЛЕН 23

(Отм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.)

## 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 НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

#### Член 27

- (1) Общото събрание включва всички акционери, които могат да бъдат български или чуждестранни, физически или юридически лица. Те участвуват в общото събрание лично или чрез представител, упълномощен по съответния ред.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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 не може да представлява акционер, освен ако е законен представител на акционер или освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

#### КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

#### Член 28



- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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 ЗДСИЦДС;
  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, избира одитен комитет и определя броя и мандата на членовете му в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
  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 ЗДСИЦДС;
  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.1 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване или прекратяване на Дружеството и изборът на лица за членове на Съвета на директорите, прокуристи или ликвидатори се извършват след одобрение от КФН, а решенията за това 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 повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.
- (2) Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. В срока по предходното изречение поканата се оповестява на обществеността при условията и по реда на чл. 115, ал. 4 и чл. 100т, ал. 1 и 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Съдържанието на поканата за свикването 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Най-късно 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 на КФН и

регулirания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и публикувани на интернет страницата на Дружеството.

- (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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно или с електронен подпис от упълномощителя – акционер и трябва да отговаря на изискванията на приложимото действащо законодателство за минимално съдържание на пълномощното за представителство на акционер в общото събрание.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители на юридическото лице.
- (4) (Предишна ал. 7; ал. 4-6 отм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) За провеждане на общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството, вписани в централния регистър на ценни книжа, 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Членовете на съвета на директорите на дружеството и прокуристите 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. 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 обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 28, алинея 1, т. 1, 2 и 3 (само за прекратяване) се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции, а за приемане на решения по чл. 28, ал. 1, т. 3 (за преобразуване), т. 4 и т. 12 (в случаите, когато става въпрос за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

#### ПРОТОКОЛИ

##### Член 36

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и приложимите разпоредби на ЗППЦК.
- (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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 (пет) години. При поискване те се предоставят на всеки акционер за информация. В срок до 3 (три) работни дни от провеждане на събранието Дружеството публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 (пет) години.
- (7) Протоколната книга се води и съхранява от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

#### РАЗДЕЛ II. 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 9 (девет) дееспособни физически лица, избрани от общото събрание на акционерите.
- (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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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 може сам да заяви в Търговския регистър за вписване това обстоятелство, което 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование, да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност, 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 трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- (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/ни директор/и, избран от съвета на директорите с мнозинство от 2/3 (две трети) от всичките му членове. Мандатът на изпълнителния/те директор/и е еднакъв с мандата на останалите членове на съвета на директорите, като до избиране на нов изпълнителен/ни директор/и, 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) (Отм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.)

#### 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Съветът на директорите на Дружеството:
  1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и 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 трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и с банката – депозитар и съдейства на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 увеличението 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 и преди продажбата им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този Устав и ЗДСИЦДС;
  6. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за придобиване или 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 – 8 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 изменение на настоящата разпоредба с реш. на ОСА от 01.07.2022 г., 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 прокурист 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 изискванията по чл. 204 от ТЗ, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране на настоящото изменение на устава, прието от общото събрание, проведено на ..... г., в Търговския регистър, съветът на директорите може да взема решения за емитиране на облигации чрез публично и частно предлагане. В случай, че емисия облигации бъде издадена при условията на частно предлагане, Съветът на директорите е длъжен в срок, не по-дълъг от 9 месеца от издаването на емисията, да предприеме действия за допускане на емисията облигации за търговия на регулиран пазар. В случай, че до 12 месеца от издаването на емисията същата не е качена за търговия на регулиран пазар, „Експат Бета“ АД СИЦ е длъжно да закупи обратно облигациите по цена и при условия, които подробно се посочват в решението за издаване на емисията. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на настоящата разпоредба, не може да надхвърля 200 000 000 (двеста 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. 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 приложимите разпоредби на раздел V от глава VI на ЗППЦК и на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

18. 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 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Изразът „заинтересовани лица“ по смисъла на алинея 3, т. 14 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, има значението, което му дава легалната дефиниция по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

#### 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.
- (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 оповомощени 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.
- (8) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Задълженията по ал. 1 – 7 се прилагат съответно и за прокуристите на Дружеството, в случай че бъдат избрани такива.

#### 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 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 не по-малко от половината от неговите членове.
- (2) Доколкото в настоящия Устав не е предвидено друго, решенията на съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство.

#### 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.
- (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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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. За внасянето, невнасянето и освобождаването на гаранцията се прилагат разпоредбите на чл. 116в, ал. 2 – 8 от ЗППЦК.
- (2) Членовете на съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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 обявена поканата за свикване на общото събрание.
- (4) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Алинеи 1 – 3 се прилагат съответно и за прокуристите на Дружеството, в случай че бъдат избрани такива.

#### 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Директорът за връзки с инвеститорит осъществява ефективна връзка между съвета на директорите на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, и изпълнява функциите по чл. 116г, ал. 3 от ЗППЦК.
- (3) Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание.
- (4) Членовете на съвета на директорите са длъжни да съдействат на директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на неговите функции.
- (5) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл. 116а, ал. 1 и чл.116б от ЗППЦК.

#### ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ. ВЪТРЕШНИ ЛИЦА

##### Член 48

(Отм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.)

#### ГЛАВА VI.

#### ТРЕТИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

##### ЧЛЕН 49

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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 (трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) извършването на строежи и подобрения в придобитите недвижими имоти.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече търговски дружества, отговарящи на посочените в алинея 1 по-горе изисквания.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Третите лица извършват дейностите по алинея 1 и 2 в съответствие със ЗДСИЦДС и с този Устав.
- (4) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Размерът на възнаграждението на третите лица 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.
- (5) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Трето лице не може да приема срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.
- (6) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Избраното обслужващо дружество при учредяването на Дружеството е трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и за него се прилагат разпоредбите на ЗДСИЦДС, а сключеният с него договор запазва действието си. Замяна на трето лице се допуска по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите след одобрение от страна на КФН. Възлагането на дейностите по ал. 1 и 2 се допуска само

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

**МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С  
ТРЕТО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС**

**Член 50**

(Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Договорът с трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 третото лице в качеството му на изпълнител;
7. отговорност на страните в случай на неизпълнение на задълженията им по договора и начин за реализирането ѝ;
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 основанията 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  
ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС**

**Член 51**

(1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Третото лице (или лица, ако са 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 набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;
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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Третото лице е длъжно да се отчита на съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Третото лице 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, третото лице 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството може да придобива, съответно да продава, недвижими имоти, само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Независимият оценител, съответно дружеството на независим оценител трябва да отговаря на изискванията на чл. 22, ал. 2 и 3 от ЗСДИЦДС.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Оценителите представят необходимите документи и декларации за установяване на обстоятелствата по алинея 2, като същите се прилагат и към изготвената оценка.
- (4) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на Дружеството, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.
- (5) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Цените, по които Дружеството придобива недвижими имоти, не могат да надвишават с повече от 5 на сто от съответната оценка по ал. 1, а цените, по които ги продава, не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от оценката по ал. 1, освен при изключителни обстоятелства. В този случай членовете на съвета на директорите, както и прокуристите, ако има такива, трябва да обяснят действията си в отчетите за съответния период.
- (6) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 20 000 лв. дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.

#### ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

##### Член 53

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват към края на всяка финансова година, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. Изискването по изречение първо не се прилага, в случай че е налице оценка, която е валидна към края на финансовата година.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Оценките по ал. 1 се отразяват в отчетите на Дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на съвета на директорите на Дружеството носят отговорност за отразяването им.

## **ГЛАВА VIII. БАНКА - ДЕПОЗИТАР**

### **ФУНКЦИИ НА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР**

#### **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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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 основаниято 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 ЗДСИЦДС и ЗДКИСДПКИ 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**

- (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) За банката – депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и

на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ). Замяна на банката-депозитар се допуска след одобрение от 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**

(Отм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.)

## **ГЛАВА X. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

### **ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ОДИТОРСКА ПРОВЕРКА**

#### **Член 59**

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) След постъпване на доклада на регистрирания одитор, съветът на директорите 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.
- (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 следната информация:
  1. достоверно изложение за развитието на дейността и за състоянието на Дружеството;
  2. важните събития, настъпили след годишното счетоводно приключване;
  3. предвижданото развитие на Дружеството;
  4. движението на акциите в съответствие с изискванията на действащото законодателство;

5. възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите и тяхното съобразяване с изискванията на този Устав;
  6. (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) размера на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в този Устав по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на трето лице/трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
  7. придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Дружеството;
  8. правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството;
  9. участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.
  10. обобщена информация относно инвестициите в недвижими имоти през годината и анализ на реализираните и очаквани приходи от направените инвестиции.
  11. друга информация по преценка на Дружеството.
- (2) В отчета за управлението се посочват и планираната инвестиционна политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.
- (3) 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

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството предоставя на КФН, на регулирания пазар и на обществеността необходимите финансови и други отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството предоставя на КФН и на другите оповомощени органи и организации и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

#### РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

##### Член 62

- (1) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.
- (2) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружество може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година.
- (3) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.
- (4) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Разходите по изплащането на дивидент за сметка на Дружеството.
- (5) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след

деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

- (6) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми комисията, централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.
- (7) (Нова с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) След получаване на уведомлението по алинея 6 по-горе регулираният пазар, на 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.

## ГЛАВА XI

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

#### ПРЕОБРАЗУВАНЕ

##### Член 63

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен ако изрично се откаже от издадения лиценз от КФН.
- (2) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само с друго дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира в недвижими имоти.
- (3) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) 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 със същия предмет на дейност.

#### 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) Дружеството е длъжно в седемдневен срок от решението на общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в този Устав, да поиска от КФН отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.
- (5) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава XVII от ТЗ и при спазване на всички приложими разпоредби на ЗППЦК и ЗДСИЦДС.

## ГЛАВА XII.

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

#### ПРИЛОЖИМО ПРАВО



**Член 65**

- (1) (Изм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.) За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на ЗДСИЦДС, ЗППЦК (след издаването на лиценз от КФН и потвърждаването на проспекта за първоначалното публично предлагане на акции), ТЗ и съответните подзаконови 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.

**НЕИЗДАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ**

**Член 66**

(Отм. с реш. на ОСА от 01.07.2022 г.)

Този Устав е приет на Учредителното събрание на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ, проведено на 04 февруари 2008 г. в гр. София. Същият е изменен с решение на Общото събрание на акционерите от 29.12.2008 г. и с решение на Общото събрание на акционерите от 30.06.2009 г. Същият е изменен на 23.07.2010 г., след извършено увеличаване на капитала на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ чрез първично публично предлагане на акции. Същият е изменен с решение на Общото събрание на акционерите от 21.11.2011 г. и с решение на Общото събрание на акционерите от 01.07.2022 г.

Изпълнителен директор:

Марина Тодорова