

**У С Т А В**

**НА**

**„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС”**

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

## ГЛАВА I

### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

#### СТАТУТ

##### Член 1

- (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ (по-долу наричано за краткост Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.
- (2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 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 подзаконови нормативни актове към него, както и Търговския закон (ТЗ), освен в случаите, когато разпоредби на ЗДСИЦДС изрично изключват приложението на общите закони.

#### ФИРМА

##### Член 2

- (1) Фирмата на Дружеството е „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.
- (2) Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница, както следва: „Quantum Developments Real Estate Investment Trust“ Plc.
- (3) Дружеството е публично от вписването му в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с решение на Комисията за финансов надзор (КФН), издадено по съответния ред.

#### СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

##### Член 3

- (1) Седалището на Дружеството е в гр. София.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)* Адресът на управление на Дружеството е: район Лозенец, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4.

#### ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСОЧВАНЕ НА ДАННИ

##### Член 4

*(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството е длъжно да посочва в търговската си кореспонденция: фирмата; седалището и адреса на управлението; „единния си идентификационен код (ЕИК)“ 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 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) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 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.
- (3) *(Нова с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България. Дружеството е длъжно да застрахова недвижимите си имоти за покриване на приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо - четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот, съответно след издаване на удостоверителен документ за въвеждането му в експлоатация.
- (4) *(Нова с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството може да придобива нови активи.
- (5) *(Нова с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.
- (6) *(Нова с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

## СРОК

### Член 6

Дружеството се учредява неограничено от срок или от друго предварително определено прекратително условие.

## ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

### Член 7

Инвестиционни цели на Дружеството са:

1. нарастване на 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 на 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.
6. *(Нова с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите, включително и от промяна на законово фиксирания валутен курс на националната валута – лева към еврото.

#### **Вид на активите, в които Дружеството инвестира**

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 30.05.2022 Г.)

#### **Член 8**

- (1) Дружеството може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя 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, бизнес- и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
  2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
  3. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване, както и индустриални имоти, стопански и административни сгради или части от тях
  4. имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
  5. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* селскостопанска земя и гори, както и земи с перспектива за застрояване
- (2) 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.
- (3) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 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..
- (4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.



- (5) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си:
1. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
  2. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

## РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

### Член 9

- (1) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 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 трети лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар.
- (2) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 10 % (десет процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо 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) *(Изм. ОСА, проведено на 28.12.2005 г.), (Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева и не може да бъде намаляван под тази стойност. Капиталът е разпределен в 650000 броя акции, с номинална стойност 1 лв. за акция.
- (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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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, ал. 2 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. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството не може да обезпечава чужди задължения и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството може:
  - а) да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
  - б) да взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;
  - в) да взема банкови кредити в размер до 20 (двадесет) на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по буква (б) и по емисии дългови ценни книжа по буква (а) , като кредитът не може да бъде

за срок по-дълъг от 12 (дванадесет) месеца.

(3) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството не може да инвестира активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1. от ЗДСИЦДС.

(4) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 - 3 и ал. 5 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

#### **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.

### **ГЛАВА III**

#### **УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

##### **НАЧИН 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**

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Съгласно изискванията на чл. 13, ал.1 от ЗДСИЦДС, първоначално увеличаване на капитала се извършва само въз основа на одобрен от Комисията проспект по чл. 12 от ЗДСИЦДС..



- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал, не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Цялата емисия права по ал. 2 се предлага от инвестиционния посредник за търговия на регулиран пазар. При първоначалното увеличаване на капитала не се прилага чл. 194 от Търговския закон.
- (4) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството изпраща уведомление до регулирания пазар, на който ще се предлагат неговите акции. Уведомлението съдържа началната дата, от която ще започне предлагането на правата, сроковете, при които ще се извършва, и информация за броя и за номиналната и емисионната стойност на акциите, които ще се записват.
- (5) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Уведомлението по ал. 4 трябва да бъде изпратено не по-късно от 30 работни дни от датата на издаване на лиценз по чл. 11 от ЗДСИЦДС.
- (6) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Регулираният пазар е длъжен да приеме за търгуване правата по ал. 2. Срокът за записване на акции по ал. 1 е най-малко 30 дни. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.
- (7) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* На основание чл.6,ал.2 от ЗДСИЦДС учредителното събрание на Дружеството е взело решение за първоначално увеличение на неговия капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева,чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени,безналични,поименни акции,с право на глас,с номинална стойност в размер на 1 лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 лев всяка.

#### ПОСЛЕДВАЩИ УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

**Член 19** *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)*

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.
- (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. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* При увеличаване на капитала емисионната стойност на новите акции трябва да бъде изплатена напълно, освен при увеличаване на капитала съгласно чл. 197 от Търговския закон, както и чрез превръщане на облигации в акции. Член 188, ал. 1, изречение второ от Търговския закон не се прилага.



- (4) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Решението за увеличаване на капитала съдържа посочване на инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. Дружеството е длъжно да изпрати на комисията, на регулирания пазар, на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани акциите на дружеството, протокола с решението за увеличение на капитала в срок до края на работния ден, следващ деня на провеждане на общото събрание, или деня на провеждане на заседанието на управителния орган. Централният депозитар на ценни книжа, различен от "Централен депозитар" – АД, предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 на "Централен депозитар" – АД, във връзка с водения от него централен регистър на ценни книжа.
- (5) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по изречение първо, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 на централния регистър на ценни книжа.
- (6) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* След публикуването на съобщението по чл. 89т, ал. 1, 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 участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.
- (7) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Срокът за прехвърляне на правата не може да бъде по-кратък от 5 работни дни.
- (8) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.
- (9) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Прехвърлянето на правата се извършва на регулиран пазар. Регулираният пазар, на който са допуснати до търговия акции на публичното дружество, е длъжен да допусне до търговия издадените от дружеството права.
- (10) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник по ал. 1 на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.
- (11) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Сумите, получени от продажба на права, постъпват по специална сметка, открита от Централния депозитар, и не могат да се ползват до вписването на увеличаването на капитала. Централният депозитар на ценни книжа разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените

права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

- (12) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на акции чрез Централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.
- (13) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството уведомява комисията в срок 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите. Уведомлението не може да съдържа неверни или непълни съществени данни. Дружеството може да издаде права върху записани акции в периода между приключване на подписката до издаване на новите акции, записани при увеличаването на капитала. Дружеството посочва в проспекта за увеличаване на капитала намеренията за издаване на права върху записаните акции, рисковете, свързани с тях, и условията и реда за издаването и прехвърлянето им.

#### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

##### Член 20

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 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) Капиталът може да се намали чрез:
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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции, или 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 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 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

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Отм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*
- .
- (2) *(Отм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*
- (3) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

#### ГЛАВА IV

##### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

##### ПРАВА ПО АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

##### Член 24

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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. Правото на глас в общото събрание на акционерите 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) Акции 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.
- (4) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството.
- (5) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Лицата по алинея 4 могат:
1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия съвет на директорите;
  2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
  3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред. Съдът се произнася незабавно по исканията по предходното изречение;
  4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Това право не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по ал. 2 по-горе нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

#### **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) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)* Общото събрание включва всички акционери с право на глас, 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. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите вземат участие в работата на общото събрание без право на глас. Член на съвета на директорите може да представлява акционер, само ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

### **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. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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;
  7. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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. *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Приема и прилага Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.
- (2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.
- (3) *(Доп. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Промяна в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, както и изборът на лица за членове на Съвета на директорите на дружеството, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН. Промяната в устава или лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията.

#### 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.
- (2) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 2)* Свикването се извършва чрез покана по смисъла на чл. 223, ал. 4 от Търговския закон (ТЗ), обявена в търговския регистър и оповестена от Дружеството при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) най-малко 30 (тридесет) дни преди датата на откриване на общото събрание.
- (4) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Поканата по ал. 3 заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпраща на Комисията за финансов надзор и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акции на дружеството в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ съгласно ал. 3 до приключването на общото събрание. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността. В деня на публикуването на поканата публичното дружество изпраща на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани съответните ценни книжа, съобщението по чл. 110г, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК за свикване на общото събрание съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) 2018/1212. Член 110г, ал. 2 – 6 от ЗППЦК се прилагат съответно.
- (5) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство – чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК във връзка с чл. 223, ал. 4



от ТЗ и в зависимост от определения от съвета на директорите на Дружеството дневен ред.

- (6) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството публикува по реда на ал. 4 и образците за гласуване чрез пълномощник. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.
- (7) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* В случаите по чл. 118, ал. 2, т. 4 акционерите представят на комисията, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4. от ЗППЦК. Алинея 7 се прилага съответно при актуализация на поканата.

#### ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

##### Член 30

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите на посоченото в поканата място най-късно до датата на **обявяването** на поканата за свикване на общото събрание в Търговския регистър.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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, както и останалите изискуеми от приложимото законодателство документи и информация. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. **24, алинея 5, т.4** от този устав.
- (3) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

#### СПИСЪК НА ПРИСЪСТВУВАЩИТЕ

##### Член 31

- (1) 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.
- (2) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите

акционери, доколкото писменото пълномощно е изрично, за конкретното събрание, има нормативно определеното минимално съдържание и са спазени изискванията, посочени в този устав и в чл. 116 от ЗППЦК.

## ПРЕДСТАВИТЕЛИ

### Член 32

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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. Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон (ТЗ) не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* С оглед идентификация на акционерите и/или пълномощниците, както и за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите, дадени от акционерите – упълномощители, и на основание чл. 115г, ал. 6 от ЗППЦК, пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер, както и да съдържа необходимите реквизити, съгласно чл. 116 от ЗППЦК.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 2 е нищожно.
- (4) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/ законните представители на юридическото лице.
- (5) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства по реда и при условия на чл. 32, ал. 7, 8, и 9 от този устав;
- (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) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Всеки акционер-упълномощител може да представи в срока по ал. 6 пълномощно за представителство на конкретно общо събрание по електронен път – чрез изпращане на сканирано копие на пълномощното, изготвено съгласно изискванията на чл. 32, ал. 2 от този устав, приложимите разпоредби на действащото законодателство и по образец, предоставен от Дружеството, съгласно чл. 116, ал. 3 от ЗППЦК, посредством електронно съобщение, изпратено чрез e-mail на електронната поща на дружеството: [office@quantum-bg.com](mailto:office@quantum-bg.com), подписано с универсален електронен подпис на акционера-упълномощител по смисъла на Закона за електронния документ и електронния подпис.
- (8) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Алинеи 6 и 7 се прилагат алтернативно



- (9) *(Нова ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (предишна ал. 7)* Ако нормативните изисквания относно представяването 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 повече от половината 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 депозитар 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) *(Отм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 2)* Общото събрание избира председател, секретар и преброители на гласовете на всяко свое заседание.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 3)* Членовете на съвета на директорите и прокуристът 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 32, ал. 2 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) 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) За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ.
- (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) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информацията относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.
- (5) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 4)* Дружеството е длъжно да изпрати на Комисията за финансов надзор протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането на събранието.
- (6) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* В срока по ал. 5 на този член публичното дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години
- (7) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 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.
- (8) *(предишна ал. 6)* Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 (пет) години. При поискване те се предоставят на всеки акционер за информация.
- (9) *(предишна ал. 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 5 (пет) дееспособни физически и/или юридически 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. ОСА, проведено на 30.05.2022 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 на директорите може сам да заяви 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) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите на дружеството и прокуристите на дружеството трябва 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.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 1)* Членовете на съвета на директорите на дружеството, както и прокуристите на дружеството 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 съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо.
- (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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 2)* Изискванията на алинея 1, 2 и 3 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица – членове на съвета на директорите.
- (5) *(Нова, приета с решение ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* За установяване на обстоятелствата по ал. 1 се представя:
1. биографична справка;
  2. копие на диплома за висше образование, придобито в Република България, съответно копие на диплома за висше образование, придобито във висше училище извън Република България, придружено с легализиран превод на дипломата;
  3. други относими документи, включително препоръки.
- (6) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Обстоятелствата по ал. 2, т. 1 се удостоверяват със свидетелство за съдимост. Когато държавата, чийто гражданин е лицето, не издава свидетелство за съдимост, то може да бъде заменено от аналогичен документ, доказващ съответствие с това изискване, издаден от компетентен съдебен или административен орган в тази държава или в Република България.
- (7) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* За установяване на обстоятелствата по ал. 2, т. 2 - 5 се представя декларация, подписана от съответното лице.
- (8) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* За установяване на обстоятелствата по ал. 3, се представя декларация, подписана от съответното лице.
- (9) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Документите ал. 5-8 са част от писмените материали за общото събрание, в чийто дневен ред е предвиден избор на членове на съвет на директорите. Лицата, предложени за членове на съвета на директорите, потвърждават верността на предоставените съгласно предходното изречение документи на общото събрание, на което е предложен изборът им.
- (10) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър. Промяната в състава на съвета на директорите се вписва в Търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията за финансов надзор. Членовете на Съвета на директорите, които до влизането в сила на ЗДСИЦДС управляват дружеството, подлежат на одобрение по реда на чл. 15 от ЗДСИЦДС преди преизбирането им за нов мандат.



## ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

### Член 39

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Съветът на директорите избира председател и заместник-председател от своите членове, като оперативното управление и представителството на Дружеството се осъществяват от един или няколко изпълнителни директори, избрани от съвета на директорите с мнозинство от 2/3 (две трети) от всичките му членове. Броят на изпълнителните директори е винаги по-малък от общия брой членове на 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) *(Отм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 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) Съветът на директорите на Дружеството:
  1. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с третите лица по смисъла на 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. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* контролира изпълнението на договорите с третите лица по смисъла на чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС и с банката - депозитар и съдейства на третите лица по смисъла на 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 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. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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 ЗДСИЦДС;
6. *(Доп. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)* взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за придобиване/ 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. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 8, ал. 3, 4, 5 и 6 от този Устав при спазване на предвидените ограничения;
12. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на измененията на Устава, приети от ОСА, проведено на 30.05.2022 г., 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 в рамките на една година, не може да надхвърля 100 000 000 (сто милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 100 000 000 (сто 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;
13. *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)* взема решения за извършване на сделките на Дружеството със заинтересовани лица, които са под праговете



на чл. 114 от ЗППЦК, при спазване ограниченията на този Устав и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на съвета на директорите следва да посочва съществени условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;

14. избира прокурист на Дружеството;
15. 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;
16. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* при спазване изискването по чл.204, ал.1 от ТЗ, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на измененията на Устава, приети от ОСА, проведено на 30.05.2022 г., съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 100 000 000 (сто милиона) лева, независимо от броя на съществени емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството в рамките на 1 (една) година, чиято обща номинална стойност надхвърля 100 000 000 (сто 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 изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ;

17. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подсметки за новите акции в случай на увеличение на капитала на Дружеството на техните притежатели при спазване изискванията на Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
  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 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Изразът „заинтересовани лица“ по смисъла на алинея 3, т.13 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, обхваща: членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист (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, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист,



лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

- 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството;
- в) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* са членове на съвета на директорите или представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по букви „а“ и „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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Лице, предложено за член на съвет на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, 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, както и прокуриста ако такъв е избран, 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите са длъжни, както и прокуриста ако такъв е избран,:

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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дейността на съвета на директорите е конфиденциална. Членовете на съвета на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, 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, както и прокуриста ако такъв е избран, 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, на Дружеството са длъжни в срок 90 дни след края на съответната календарна година да подават в Комисията декларация за



имууществените и деловите си интереси по установен от заместник-председателя образец.

#### 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 2/3 (две трети) от неговите членове.
- (2) Доколкото в настоящия Устав не е предвидено друго, решенията на съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всичките му членове.

#### 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, който не може да надвишава 10 (десет) кратния размер на минималната работна заплата, определена за страната.
- (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. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Членовете на съвета на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Всеки от членовете на съвета на директорите, както и прокуриста ако такъв е избран, 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 или прокуриста ако такъв е избран на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година на Дружеството и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана (обявена в търговския регистър) поканата за свикване на общото събрание.

- (4) *(Изм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Гаранцията по алинея 1 на този член се освобождава:
- а) в полза на внеслия гаранцията член на съвета на директорите или прокуриста ако такъв е избран, след датата на общото събрание на Дружеството, на което са взети решения съответният член, при наличието на предпоставките по предходното изречение, да бъде освободен от отговорност и съответно от длъжност като член на съвета на директорите на Дружеството или на прокурист;
  - 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 акции 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. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* води и съхранява дневник за проведените заседания на управителния и контролния орган, в който в хронологичен ред се отразяват дата, час на откриване и час на закриване на заседанието, дневен ред и взети решения, по начин, непозволяващ извършването на последващи изменения или допълнения в него
  - 4. *(Без промяна от ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна т. 3)* води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на съвета на директорите на дружеството;
  - 5. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна т. 4)* отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който са допуснати до



- търговия ценните книжа на дружеството, и централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа;
6. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна т. 5)* води регистър за изпратените материали по т. 2 и т. 5, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация;
- (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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл. 116а<sup>1</sup>, ал. 1 и чл.116б от ЗППЦК.

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ. СВЪРЗАНИ ЛИЦА**  
*(Загл. изм, ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*

**Член 48**

- (1) За целите на този Устав и всички останали вътрешни и вътрешноорганизационни 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:
1. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* „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 "Регламент (ЕС) № 596/2014" (Регламента), и актовете по прилагането му, както и Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, и се състои от видовете информация, описани в чл. 7, пар. 1 от Регламента.
2. *(Отм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)*
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Забранява се на всяко лице, което притежава вътрешна информация да злоупотребява с нея, в смисъла посочен в чл. 8 от Регламента, включително:
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.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)* Забраната по предходната алинея се отнася и за всяко друго лице, извън посочените, което притежава вътрешна информация, ако знае или е длъжно да знае, че тази информация е вътрешна.
- (4) *(Отм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)*
- (5) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* „Свързани лица“ са лицата съгласно параграф 1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗДСИЦДС във връзка с параграф 1, т. 13 от от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

## ГЛАВА VI

### ВЪЗЛАГАНЕ НА ДЕЙНОСТИ НА ТРЕТИ ЛИЦА

*(Загл. изм, ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Член 49

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. По единодушно решение на всички членове на съвета на директорите Дружеството задължително възлага за изпълнение дейностите по предходното изречение на едно или повече търговски дружества (трети лица).
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството може да възложи по единодушно решение на всички членове на съвета на директорите воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* За възлагане на дейностите по ал. 1 и 2 Дружеството сключва писмен договор с третите лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности. Възлагането на дейностите по ал. 1 и 2 се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията. Към заявлението за издаване на одобрение се прилагат договорът, както и данни и документи, удостоверяващи спазването на законовите изисквания. Дружеството уведомява Комисията при прекратяване на договора в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството. Трето лице, което сключи, съответно прекрати, договор с Дружеството, е длъжно да уведоми за това другите дружества със специална инвестиционна цел, с които има сключени договори, в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството. Възлагането на дейности по ал. 1 не освобождава Дружеството от отговорността за спазване изискванията на този закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.

- (4) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Възнагражденията, изплатени на всички трети лица, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.
- (5) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Третото лице осигурява извършването на възложените дейности в съответствие със закона и с устава на Дружеството.
- (6) *(Отм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*
- (7) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството е трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и за него ЗДСИЦДС се прилага съответно.

#### МИНИМАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА С ТРЕТИТЕ ЛИЦА

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 30.05.2022 Г.)

#### Член 50

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Договорът с третото лице 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. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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 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 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.
- (2) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Изменения и допълнения в договора с трето лице се допускат само ако е издадено



предварително одобрение за това от Комисията.

(3) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Сключените до влизане в сила на ЗДСИЦДС договори с Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството запазват своето действие и за тях не се изисква одобрение от Комисията за финансов надзор, като ал. 2 се прилага съответно.

#### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ТРЕТИТЕ ЛИЦА

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 30.05.2022 Г.)

#### Член 51

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Третото лице (или лица, 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 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. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Третото лице е длъжно да се отчита на съвета на директорите за извършената дейност най-малко веднъж на всяко тримесечие.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Третото лице може да представлява Дружеството съгласно възложените дейности със сключения договор 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. ОСА, проведено на 30.05.2022 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. 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.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Независимият оценител, съответно дружеството на независим оценител по ал. 1, трябва:
1. да притежава правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители;
  2. да не е с отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
  3. като оценител на недвижими имоти от съответния вид да не е извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1 - 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
  4. да има най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти, съответно на вземания;
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Оценката по ал. 1 не може да бъде възложена на лице, което:
1. притежава пряко или непряко участие в капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. е член на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел или на управителен орган на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
3. е свързано лице с дружеството със специална инвестиционна цел, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
4. е продавач или купувач на недвижимия имот или вземането, член е на управителен или контролен орган, съдружник или акционер е в продавача или в купувача, както и свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. би било повлияно от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката .

(4) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството възлага извършването на оценка по ал. 1 след представяне от независимия оценител на сертификат за съответната правоспособност, както и декларация за липсата на обстоятелства по ал. 2, т. 2 и 3 и ал. 3 и информация за извършени оценки, доказваща професионалния опит по ал. 2, т. 4. Документите по изречение първо се прилагат и към изготвената оценка. Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на дружеството със специална инвестиционна цел, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.

(5) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 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 лицата по чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦДС трябва да обяснят действията си в отчетите по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС за съответния период.

#### ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

(ЗАГЛ. ИЗМ. С РЕШЕНИЕ НА ОСА, ПРОВЕДЕНО НА 30.05.2022 Г.)

#### Член 53

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Притежаваните от Дружеството недвижими имоти се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 22 от ЗДСИЦДС, 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. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Оценките по ал. 1 се отразяват в отчетите по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС на дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на съвета на директорите на дружеството носят отговорност за отразяването им.



## ГЛАВА VII “А”

### ОДИТЕН КОМИТЕТ

*(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*

#### Член 53А.

- (1) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Одитният комитет на Дружеството се избира от общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението, членовете им избират председател на одитния комитет, в съответствие с разпоредба на Закона за независимия финансов одит.
- (2) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от Общото събрание на акционерите Статут на одитния комитет и чл. 108 от Закона за независим финансов одит.

## 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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. Дружеството със специална инвестиционна цел извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията в случаите по чл.19 ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- (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. *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* 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

- (1) *(Изм ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 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.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер, не по-голям от определените в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* В срок до три работни дни от сключването на договор за кредит по чл. 19 ал. 4 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел уведомява Комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми Комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо, в срок три работни дни от изменението.
- (4) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно до 15-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, да представя



на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита по чл. 19 ал. 4 от ЗДСИЦДС и неговото погасяване.

- (5) Банката – депозитар е длъжна:
1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активи 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

*(Отм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*

##### Член 58

*(Отм. с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*

## ГЛАВА X

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

#### Член 59

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* До 15 март ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и годишен доклад за дейността и ги представя на избория(те) от общото събрание регистрирани одитори, които извършват независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 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 към агенция по вписвания.
- (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.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И  
ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**  
*(Загл. изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г. )*

#### Член 60

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* В доклада за дейността на съвета на директорите се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството през изминалата година и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът има съдържание съгласно Приложение № 2 към Наредба № 2.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 27.07.2007 г.) (Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Годишният доклад за дейността трябва да представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и допълнителната информация, посочена в Приложение № 2 към Наредба № 2.
- (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. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството е длъжно да разкрива публично годишните и тримесечните финансови отчети за дейността си със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, актовете по прилагането му и Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (в сила от 01.01.2022) (Наредба № 2). Дружеството е длъжно да разкрива регулираната информация едновременно на Комисията за финансов надзор (КФН) и на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира. Емитентът е длъжен да използва информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки. Дружеството предоставя на КФН и всички други компетентни органи друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството е длъжно да разкрива регулираната информация едновременно на комисията и на обществеността, съгласно чл. 100т от ЗППЦК.
- (3) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството към годишните си отчети представя и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС по образец, определен от заместник-председателя. Справка за преобразуването на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС се представя и към 6-месечните отчети, в случай че се предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.
- (4) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* В случай че Дружеството притежава дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, представя към 6-месечните и годишните си отчети като отделен документ и финансови отчети за дейността на тези лица. Дружеството със специална инвестиционна цел оповестява в публичните уведомления за финансовото си състояние или в тримесечните си финансови отчети, които разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста "а" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, и информация относно притежаваните дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- (5) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството е длъжно да уведоми КФН, в случай че придобие дялове или акции в трето лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС, в 7-дневен срок от придобиването.
- (6) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството, в случай че е придобило земеделска земя, за която не е извършена оценка преди придобиване съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗДСИЦДС, предоставя към годишния финансов отчет в годината на придобиване информация за цената на придобиване

на тази земя, както и за извършената и последваща оценка съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС.

#### 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) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на ал. 4.
- (4) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 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.
  6. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;
  7. *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници



по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- (5) *(предишна ал. 4)* Разходите по изплащането на дивидент за сметка на Дружеството.
- (6) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.) (предишна ал. 5)* 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. Член 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно.
- (7) *(предишна ал. 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.
- (8) *(предишна ал. 7)* След получаване на уведомлението по алинея 7 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. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на Комисията само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от един и същ вид.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва след предварително 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) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или при решение на общото събрание само на основания, предвидени в устава и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа. Дружеството се прекратява по решение на общото събрание:

1. само на основание, предвидено в този Устав или в проспекта за издаване на ценни книжа;
  2. при обявяването му в несъстоятелност;
  3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от КФН;
  4. в други, предвидени в закона случаи.
- (2) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията. Членове 28 и 32 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.
- (3) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* В случаите на отнемане на лиценз на основание чл. 16, т. 1 - 3, 5 и 6 от ЗДСИЦДС с влизане в сила на решението на Комисията за отнемане на лиценза дружеството се прекратява и се извършва ликвидация по реда на глава седемнадесета от Търговския закон от назначен от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията ликвидатор.
- (4) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Решение за отказ от лиценз по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от три четвърти от записания капитал. За вземане на решение на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон, включващ и обосновка на цената на обратно изкупуване, определена съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му. Проектът на предложение за обратно изкупуване и обосновката на цената се изготвят от съвета на директорите и са част от писмените материали за общото събрание на акционерите.
- (5) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Решението по ал. 4 следва да включва оправомощаване на съвета на директорите при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да коригира предложението за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В решението изрично се предвижда, че цената на обратно изкупуване в публикуваното предложение за обратно изкупуване не може да е по-ниска от тази, одобрена от общото събрание на акционерите .
- (6) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение, може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член 187а, ал. 5, изречение първо от Търговския закон не се прилага.
- (7) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* За предложението за обратно изкупуване се прилагат съответно изискванията на чл. 149, ал. 12, чл. 149б, ал. 4, чл. 150, ал. 1, 2, 4 - 7 и 12, чл. 151, ал. 1, 2, 4, 6 и 7, чл. 152 - 154, 156, 157, 157в и 157г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и актовете по прилагането му.



- (8) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание по ал. 1 да подаде в Комисията искане за одобрение на предложението за обратно изкупуване.
- (9) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.
- (10) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* Когато в резултат на обратното изкупуване дружеството е изкупило обратно всички акции, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва дружеството като публично от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.
- (11) *(Нова, приета с решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза на основание чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС дружеството продължава да съществува като акционерно дружество, което е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

## ГЛАВА XII

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

#### ПРИЛОЖИМО ПРАВО

#### Член 65

- (1) *(Изм. ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)* За всички случаи, които не са уредени в този Устав, се прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон (освен изрично изключените от ЗДСИЦДС разпоредби) 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 решение на ОСА, проведено на 30.05.2022 г.)*

#### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ *(Нов ОСА, проведено на 27.07.2007 г.)*

- § 1. Този Устав е приет от Учредителното събрание на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД СИЦ, проведено в гр. София, на 18.10.2005 г.
- § 2. Този Устав е изменен с решение на Общото събрание на акционерите, проведено в гр. София, на 28.12.2005 г.

- § 3. Този Устав е изменен и допълнен с решение на Общото събрание на акционерите, проведено в гр. София, на 27.07.2007 г. и в съответствие с Решение на КФН № 1046 от 08.08.2007 г.
- § 4. Този Устав е изменен и допълнен с решение на Общото събрание на акционерите, проведено в гр. София, на 30.05.2022 г. и в съответствие с Решение на КФН №270 –ДСИЦ от 12.04.2022 г.

Заверил:



---

Станислав Ананиев – изпълнителен директор на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ