

У С Т А В
на
„ФОРТЪН“ АД

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Вид на дружеството

Чл. 1. „Фортън“ АД, наричано по-долу „дружеството“, е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон.

Срок на дружеството

чл.2. Дружеството е учредено без срок.

Фирма на дружеството

Чл. 3. Фирмата на дружеството е „ФОРТЪН“ АД. Фирмата се изписва и на латиница като FORTON AD.

Седалище и адрес на управление

Чл. 4. (изм. с решение на ОС от 23.11.2018 г.; изм. с решение на ОС от 07.06.2021 г.) Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София, п.код 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ 115Г, ет.9, Бизнес Център Мегалпарк.

Предмет на дейност

Чл. 5. Дружеството е с предмет на дейност: търговско представителство, посредничество и консултиране при сделки с недвижими имоти; управление на имоти; извършване на оценки; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; комисионни, спедиционни и превозни сделки, вътрешен и международен транспорт; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; стокосен контрол; сделки с интелектуална собственост; ресторантьорство; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски и други услуги; както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

II. АКЦИИ

Капитал и акции

Чл. 6. (1). (изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г.; изм. с решение на ОС от 03.07.2023 г., изм. с решение на ОС от 01.07.2024 г., изм. с решение на ОС от 29.01.2026 г.) Капиталът на дружеството е EUR 25 500 (двадесет и пет хиляди и петстотин) евро и е записан изцяло. При учредяване на дружеството следва да се внесе най-малко 25 на сто от целия капитал.

(2). (изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г.; изм. с решение на ОС от 03.07.2023 г., изм. с решение на ОС от 01.07.2024 г., изм. с решение на ОС от 29.01.2026 г.) Капиталът е разпределен в 50 000 (петдесет хиляди) налични обикновени поименни акции с право на глас клас А.

(3) (нова добавена с решение на ОС от 21.03.2022 г., изм. с решение на ОС от 29.01.2026 г.) Всяка клас А акция дава право на един глас и равно право на дивидент и на ликвидационен дял, ако такива са налице, пропорционални на номиналната стойност на акцията.

Номинална стойност на акцията

Чл. 7. (изм. с решение на ОС от 29.01.2026 г.) Номинална стойност на една акция е EUR 0.51 (петдесет и един евроцента).

Временно удостоверение

Чл. 8. (1). Срещу направените имуществени вноски за сметка на записаните акции акционерите получават временно удостоверение, подписано от две лица, които могат да задължават дружеството.

(2). Акции се дават на акционерите срещу представяне на временното удостоверение.

Купюри

Чл. 9. Акциите могат да се издават в купюри от по 1, 5, 10 и кратни на 10 акции.

Емисионна стойност

Чл. 10. (1) Акциите се поемат по емисионна стойност, която е равна на номиналната, освен ако общото събрание на акционерите не реши друго.

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

(3). Разликата между номиналната и емисионната стойност се отнася във фонд „Резервен“ на дружеството.

Неделимост

Чл. 11. Акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник.

Видове акции

Чл. 12. (1). (изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г.) Всички акции на дружеството са налични, поименни и с право на глас.

(2). Когато поименните акции се предават на акционера преди внасянето на пълната им емисионна стойност, размерът на частичните вноски се отбелязва върху тях.

(3) (нова добавена с решение на ОС от 22.02.2022 г.) Дружеството може да издава акции с привилегия за обратно изкупуване.

Книга на акционерите

Чл. 13. В дружеството се води книга за акционерите, в която се записват името и адресът на притежателите на поименните акции и се отбелязват видът, номиналната и емисионната стойност, броят и номерата на акциите. Това се отнася и за временните удостоверения.

Права на акционера

Чл. 14. (изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г.) Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Ако в Дружеството има издадени различни класове акции, ограничаването на правата на отделните акционери от един клас е недопустимо.

Купони

Чл. 15. Акциите се издават с купони за дивидент за 20 години.

Разпореждане с акции

Чл. 16.(1). Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на акционерите, за да има действие спрямо дружеството.

(2). Временните удостоверения се прехвърлят по реда на предходната алинея.

(3). Акциите се залагат с джиро с уговорка "за гаранция", "за залог" или с друг израз, който означава обезпечение. Залогът има действие спрямо дружеството от вписването му в книгата на поименните акционери. Правото на глас по заложените акции се упражнява от акционера, освен ако в договора за залог е предвидено друго. В тези случаи член 473 от Търговския закон не се прилага.

(4). С изключение на акционерите – учредители, всеки акционер, който желае да продаде, прехвърли, възложи или по друг начин да се разпорежи с всички или част от акциите си изпраща до акционерите – учредители на Дружеството писмено съобщение за желанието си да продаде акции, заедно с копие от предложението за продажба.

(5). Съобщението за намерение ще съдържа:

- а) намерение за продажба на всички или част от акциите;
- б) номинална стойност на акциите, които се продават;
- в) цената на всяка акция и съответните срокове и условия на предложението за продажба.

(6). Всеки акционер на дружеството има право на неотменима и изключителна опция за закупуване на всички или част от предлаганите акции при условията, посочени в предложението за продажба или по-добри. Тази опция може да бъде упражнена чрез приемането на предложението за продажба в срок от 15 (петнадесет) дни, считано от получаване на предложението за продажба.

(7). В случай, че прехвърлянето на акции на друг акционер не е осъществено в срок от 30 (тридесет) дни, считано от получаване на предложението за продажба, Продаващият акционер ще бъде свободен да продаде предлаганите акции на всяко трето лице при условията, посочени в неговото предложение за продажба или по-добри.

(8). Всяко прехвърляне на акции, което не е в съответствие с процедурата, предвидена в този член, ще се счита за недействително спрямо дружеството и по отношение на всички останали акционери.

(9). Учредителят има право свободно да прехвърля всички или част от своите акции.

(10). Процедурите, предвидени по-горе в този член не се прилагат в случай на публично предлагане на акциите на дружеството, както и в случай, че всички акционери са взели решение за продажба на всички или част от притежаваните от всички акционери акции на трето лице.

(11). (нова, добавена с решение на ОС от 21.03.2022 г., отменена с решение на ОС от 29.01.2026 г.)

Отговорност на прехвърлителя на поименни акции

Чл. 17. (изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г.) Прехвърлителят на поименни акции, които не са изплатени или от които произтичат други задължения към дружеството или другите акционери, е отговорен солидарно с приобретателя. Отговорността на прехвърлителя се погасява с изтичането на 2 години от деня на вписването на прехвърлянето в книгата на акционерите.

Задължение за вноски

Чл. 18. (1). Срещу записаните акции акционерът е длъжен да направи вноски, покриваща 25 на сто от номиналната им стойност. Останалата част се внася в срок до 2 (две) години от вписването на капитала, респ. от вписване на увеличението на капитала в търговския регистър.

(2). Частичните вноски могат да се правят в различно съотношение.

Последици от забава на вноски

Чл. 19. (1). Акционерът, който не направи уговорените вноски в срок, дължи неустойка в размер на 0,1 % за всеки ден забава. При забава на непарична вноски може да се търси обезщетение за действителните вреди.

(2). Акционери, които са в забава повече от 1 месец, ако не направят дължимите вноски след като им е отправено писмено 1-месечно предизвестие, се смятат за изключени. Предупреждението трябва да бъде вписано в търговския регистър.

(3). Изключеният губи акциите си и направените вноски. Акциите на изключения се обезсилват и унищожават. Дружеството предлага за продажба нови акции на мястото на обезсилените. Направените вноски от изключения се отнасят във фонд "Резервен" на дружеството.

III. УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Предпоставки

Чл. 20. (1). Капиталът може да се увеличи чрез издаване на нови акции, чрез увеличаване номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане на облигации в акции съгласно чл.215 от Търговския закон.

(2). Ако новите акции се продават по цена по-висока от номиналната, тяхната минимална продажна цена се определя в решението на общото събрание.

(3). Увеличаването на капитала е допустимо само след като определеният в устава размер е напълно внесен.

Последици при незаписване изцяло на новите акции

Чл. 21. Когато новите акции не са записани изцяло, капиталът се увеличава само със стойността на записаните акции, ако решението на общото събрание за увеличаването допуска такава възможност.

Увеличаване на капитала с непарични вноски

Чл. 22. (1). (изм. м. Май 2013г.) Когато капиталът се увеличава с непарични вноски, в решението на Общото събрание се посочва предметът на вноската, лицето, което я прави, и номиналната стойност на акциите, предоставени срещу тази вноска.

(2). Ако вносителят не е съгласен с оценката на непаричната си вноска, извършена по реда на чл. 72 от Търговския закон, може да участва в дружеството, съответно в увеличението на капитала, с парична вноска или да откаже да участва в дружеството, съответно в увеличението на капитала. Това право може да бъде упражнено в едномесечен срок от датата на оценката, освен ако общото събрание не предвиди друг срок.

(3). Вноската не може да има за предмет бъдещ труд или услуги.

Предимства на акционерите

Чл. 23. (1). Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването.

(2). Правото по ал.1 се погасява в срок, определен от общото събрание на акционерите, но най-малко един месец след обявяването в търговския регистър на покана за записване на акциите. Поканата за записване на нови акции се обявява след представяне на решението за увеличаване на капитала в Търговския регистър.

(3). Правото на акционерите по ал.1 може да бъде ограничено или да отпадне по решение на Общото събрание, взето с мнозинство 2/3 от гласовете на представените акции. Съветът на директорите представя доклад относно причините за отмяна или ограничаването на предимствата и обосновава емисионната стойност на новите акции. Решението на общото събрание се обявява в търговския регистър.

Увеличаване на капитала под условие

Чл. 24. Капиталът може да бъде увеличен под условие, че акциите се закупят от определени лица на определена цена, както и срещу облигации на дружеството.

Увеличаване на капитала със средства на дружеството

Чл. 25. Едноличният акционер/общото събрание може да реши да увеличи капитала чрез превръщане на част от печалбата в капитал. Решението се взема в срок до 3 месеца след приемането на годишния финансов отчет за изтеклата година с мнозинство 3/4 от гласовете на представените на събранието акции.

Чл. 26. Новите акции се разпределят между акционерите, включително и дружеството, когато то притежава собствени акции, съразмерно на участието им в капитала до увеличаването. Решението на общото събрание, което противоречи на предходното изречение, е недействително.

IV. НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Обикновено намаляване

Чл. 27. (1) Намаляването на капитала става с решение на общото събрание.

(2). В решението трябва да се съдържа целта на намаляването и начинът, по който ще се извърши.

Начини на намаляване

Чл. 28. Капиталът може да се намали:

1. с намаляване на номиналната стойност на акциите;
2. чрез обезсилване на акции.

Едновременно намаляване и увеличаване на капитала

Чл. 29. (1). Капиталът на дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само, ако бъде извършено предвиденото увеличение на капитала.

(2). В случаите по ал.1 капиталът може да бъде намален и под установения в закона минимален размер, ако с увеличаването на капитала се достигне поне установения в закона минимум.

Намаляване на капитала чрез обезсилване на акции

Чл. 30. Акции могат да се обезсилят след придобиването им от дружеството.

V. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Видове органи

Чл. 31. (1). Органи на дружеството са общо събрание и съвет на директорите. Дружеството е с едностепенна система на управление.

Общо събрание

Състав на общото събрание

Чл. 32. (1). Общото събрание се състои от акционерите, притежаващи акции с право на глас. Акционерът участва в общото събрание лично или чрез представител. Член на съвета на директорите не може да представлява акционер.

(2). Членовете на съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на общото събрание без право на глас.

(3). Когато наетите лица в дружеството са повече от 50, те се представляват в общото събрание от едно лице с право на съвещателен глас. Техният представител има правата по чл. 224 от Търговския закон.

Компетентност

Чл. 33. Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на дружеството;
2. увеличава и намалява капитала;
3. преобразува и прекратява дружеството;
4. избира и освобождава членовете на съвета на директорите;
5. определя възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на дружеството, както и да придобият акции и облигации на дружеството;
6. (изм. с решение на ОС от 23.11.2018г.) назначава и освобождава регистрирани одитори, когато извършването на одит е задължително в предвидените от закон случаи или е взето решение за извършване на независим финансов одит;
7. (изм. с решение на ОС от 23.11.2018г.) одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор, когато е бил извършен независим финансов одит, взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
8. решава издаването на облигации;
9. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност;
10. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите;
11. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона и устава.

Провеждане на общо събрание

Чл. 34. (1). Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на дружеството.

(2). Първото общо събрание се провежда не по-късно от 15 месеца след учредяване на дружеството, а следващите редовни събрания – не по-късно от 6 месеца след края на отчетната година.

(3). В случай, че загубите надхвърлят 1/2 от капитала, се провежда общо събрание не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

Свикване

Чл. 35. (1). Общото събрание се свиква по решение на съвета на директорите. То може да се свика и по искане на акционер, който повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

(2). Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър или само с писмени покани без обявяване в търговския регистър.

(3). Поканата съдържа най-малко следните данни:

1. фирмата и седалището на дружеството;
 2. мястото, датата и часа на провеждане на общото събрание;
 3. вида на общото събрание;
 4. съобщение за формалностите, ако са предвидени в устава, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас;
 5. дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.
- (4). Времето от обявяването в търговския регистър до откриването на общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни, а в случаите на свикване чрез изпращане на покани – 10 дни, считано от деня на получаване на поканите.

Включване на въпроси в дневния ред

Чл. 36. Акционер, който повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, може след обявяването на поканата в търговския регистър или изпращане на писмена покана да включи и други въпроси в дневния ред по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Право на сведения

Чл. 37. (1). Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата в търговския регистър или изпращане на поканите за свикване на общото събрание.

(2). Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, материалите по ал. 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. 223а от Търговския закон.

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

Списък на присъстващите

Чл. 38. За заседанието на общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и представителите удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.

Представители

Чл. 39. (1). Акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в общото събрание.

(2). Пълномощникът е длъжен да гласува на заседанието на общото събрание на акционерите в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Ако не са дадени инструкции, пълномощникът може да гласува както намери за добре.

(3). Ако бъдат представени повече от едно пълномощно, издадени от един и същ акционер, валидно е по-късно издаденото пълномощно.

(4). Ако до започване на заседанието на общото събрание дружеството не бъде писмено уведомено от акционер за оттегляне на пълномощно, то се счита валидно.

Чл.40. Ако акционерът лично присъства на заседанието на общото събрание, издаденото от него пълномощно за това заседание на общо събрание е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. Относно въпросите от дневния ред, по които акционерът лично гласува, отпада съответното право на пълномощника.

Възникване на правото на глас

Чл. 41. Правото на глас възниква с изплащането на вноската. Ако настоящият устав или решение на общото събрание предвижда да бъдат направени частични вноски, правото на глас възниква с тяхното изплащане.

Гласуване

Чл. 42. (1). Акционерите гласуват едновременно. Гласуването е безусловно и не са допустими резерви или условия.

(2). Всеки акционер гласува еднакво с всичките си гласове. Той не може да раздели гласовете си, като част от тях да са в подкрепа на предложението, а с останалите да се въздържа и/или да гласува срещу него.

(3). Когато предложеното решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат поотделно за всеки клас.

Конфликт на интереси

Чл. 43. Акционер или негов представител не може да участва в гласуването за вземане на решение за:

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

Мнозинство

Чл. 44. (1). Решението на общото събрание се приема с мнозинство от представените акции, освен ако в закона или в този устав не е предвидено друго.

(2). (изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г.) Решенията по чл. 33, т.1 относно изменения в устава, които предвиждат промяна в чл. 44 или чл. 53 от Устава, както и решенията по чл. 33, т. 2 и т.3 изискват единодушното съгласие на всички акционери. Останалите решения се взимат с мнозинство 2/3 от представения капитал.

(3). Когато законът или този устав предвиждат гласуване по класове, правилата за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

Решения

Чл. 45. (1). Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а от Търговския закон, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

(2). Решенията на общото събрание влизат в сила незабавно освен ако действието им не бъде отложено.

(3). Решенията относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

(4). Увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членове на съвета на директорите, както и назначаване на прокуристи или ликвидатори имат действие от вписването им в търговския регистър.

Протокол

Чл. 46. (1) За решенията на общото събрание се води протокол в специална книга, в който се посочват:

1. мястото и времето на провеждане на заседанието;
2. присъствието на съвета на директорите, както и на лица, които не са акционери;
3. направените предложения по същество;
4. взетите решения;
5. направените възражения.

(2). Протоколът се подписва от председателя и секретаря на общото събрание и от преброителя на гласовете.

(3). Към протоколите се прилагат:

1. списък на присъстващите;
2. документите, свързани със свикването на общото събрание.

(4). По искане на акционер или член на съвета на директорите на заседанието на общото събрание може да присъства и нотариус, който да състави констативен протокол по чл. 488а от Гражданския процесуален кодекс. Препис от констативния протокол се прилага към протокола от общото събрание.

(5). Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 години. При поискване те се предоставят на всеки акционер.

Съвет на директорите. Управление и представителство

Чл. 47.(1). Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои от минимум трима и максимум седем члена.

(2). Съветът на директорите приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

(3). Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

- (4). (изм. с решение на ОС от 08.10.2020 г., изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г.) Съветът на директорите възлага управлението на дружеството на един или няколко изпълнителни членове, избрани измежду неговите члена и определя възнаграждението им. Изпълнителните членове са по-малко от останалите членове на съвета.
- (5) Съветът на директорите може да възложи управлението на дружеството и на прокурист.
- (6) Всеки от изпълнителните членове докладва незабавно на председателя на съвета за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството.
- (7) Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на определени въпроси.
- (8). Отношенията между дружеството и изпълнителен член на съвета или прокурист се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на съвета на директорите. Отношенията с останалите членове на съвета могат да се уредят с договор, който се сключва от името на дружеството чрез лице, оправомощено от общото събрание на акционерите.

Мандат

- Чл. 48. (1). Членовете на съвета на директорите се избират за срок от 5 години.
- (2) Членовете на първия съвет на директорите се определят за срок от 3 години.
- (3). Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.
- (4). Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.
- (5). Член на съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. Ако дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета може сам да заяви за вписване това обстоятелство и съдът го вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Състав на съвета на директорите

- Чл. 49. (1). Член на съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо или юридическо лице. Юридическото лице определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.
- (2). Не може да бъде член на съвета на директорите лице, което е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори или е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти или не отговаря на други изисквания, предвидени в устава или закона.

Представителна власт

- Чл. 50. (1) (изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г., доп. с решение на ОС от 17.04.2025 г.) Дружеството се представлява от Изпълнителния директор и прокурист, ако има назначен такъв, заедно и поотделно. Представителна власт има и Председателят на Съвета на директорите.

Особени правила за сключване на сделки

- Чл. 51.(1) Само с единодушно решение на съвета на директорите могат да се сключват следните сделки:
1. прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
 2. разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
 3. поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет.
- (2) Сделка, сключена в нарушение на ал.1 е действителна, а лицето, което я е сключило, отговаря пред дружеството за причинените вреди.

Права и задължения

- Чл. 52.(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). Членовете на съвета на директорите са длъжни да изпълняват функциите си с грижата на добър търговец в интерес на дружеството и на всички акционери.
- (3). Лице, предложено за член на съвета на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми едноличния акционер/общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат след като лицето е избрано за член на съвета на директорите, то незабавно дължи писмено уведомление.
- (4). Членовете на съвета на директорите нямат 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. Това ограничение не се прилага, ако уставът изрично допуска това или когато общото събрание на акционерите е дало изрично съгласие.
- (5). Членовете на съвета на директорите са длъжни да не разгласяват информацията, станала им известна в това им качество, ако това би могло да повлияе върху дейността и развитието на дружеството, включително след като престанат да бъдат членове на съвета. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за трети лица или вече е разгласена от дружеството.

(6). Алинеи 1-5 се прилагат и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на съвети, съгласно чл. 234, ал. 1 от Търговския закон.

Кворум и мнозинство

Чл. 53. (1). Съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват най-малко половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2). (изм. с решение на ОС от 21.03.2022 г.) С изключение на предвиденото в ал. 3 и ал. 4 по-долу, решенията се вземат с мнозинство от $\frac{3}{4}$ от гласовете на членовете на Съвета на директорите. В случай че представителя на „Реалто Груп“ ЕАД е гласувал „против“ дадено решение, а всички останали членове гласуват „за“, то въпросът се отнася за решаване от Общото събрание на акционерите.

(3). (нова, добавена с решение на ОС от 21.03.2022 г.) За сключването на следните сделки или предприемането на действия е необходимо предварително взето решение с единодушие на всички членове на Съвета на директорите:

1. сключване на договори за заем;
2. сключване на договори, които водят до годишен разход или годишна инвестиция от страна на Дружеството в размер над 25 000 (двадесет и пет хиляди) евро;
3. разпореждане с дълготрайни активи на Дружеството на стойност над 25 000 (двадесет и пет хиляди) евро;
4. извършване на действия на придобиване и разпореждане с недвижимо имущество на Дружеството;
5. сключване на договори, учредяващи ограничени вещни права върху недвижимите имоти на Дружеството в полза на трети лица;
6. учредяване на заложи и ипотечи върху движимо и недвижимо имущество на Дружеството;
7. разпореждане с акции, дялове и други финансови инструменти, собственост на Дружеството.

(4) (нова, добавена с решение на ОС от 21.03.2022 г.) С единодушно решение на всички членове на Съвета на директорите се вземат следните решения:

1. за приемане на годишен бюджет и бизнес план на Дружеството;
2. за избор на изпълнителен член на Съвета на директорите;
3. за промяна на партньорството с Cushman & Wakefield или за избор на нов партньор;
4. за потвърждаване на размера на печалбата на Дружеството за финансовата година.

(5) Съветът може да взема решения и не присъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

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

Протоколи

Чл. 54. За решенията на съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси.

Гаранции

Чл. 55.(1). Членовете на съвета на директорите са длъжни в 10-дневен срок от избирането им да внесат гаранция за своето управление в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение. По решение на общото събрание гаранцията може да се състои и в депозирани акции или облигации на дружеството.

(2). (Изм. с решение на ОС от 29.01.2026 г.) Ако гаранцията е в пари, тя се внася в евро.

(3). Гаранцията по ал.2 се блокира в полза на дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираните в банка гаранции са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията.

(4). В случай на невнасяне на гаранцията в определения срок, съответното лице не получава възнаграждение като член на съвета на директорите до внасяне на пълния размер на гаранцията.

(5). Гаранцията се освобождава:

1. в полза на внеслото я лице по ал.1 - след датата на решението за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му от длъжност;

2. в полза на дружеството - в случай че общото събрание е взело решение за това, при констатиране на нанесени вреди на дружеството.

(6). Общото събрание може да освободи от отговорност член на съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на общото събрание.

(7). Алинеи 1-6 се прилагат и за прокуристите, като правомощията на общото събрание се изпълняват от съвета на директорите. Съветът на директорите се отчита пред общото събрание за размера на получените възнаграждения, определените гаранции и степента на изпълнение на възложените задължения на съответното лице.

Отговорност

Чл. 56. (1). Членовете на съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на дружеството.

(2). Всеки от членовете на съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Отговорност по искане на акционери

Чл. 57. Акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Договори с членовете на съветите и свързани с тях лица

Чл. 58. (1). Членовете на съвета на директорите са длъжни да уведомят писмено съвета на директорите когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

(2). Договорите по ал. 1 се сключват въз основа на решение на съвета на директорите.

(3). Сделка, сключена в нарушение на ал. 2, е действителна, а лицето, което я е сключило, като е знаело или е могло да узнае, че липсва такова решение, отговаря пред дружеството за причинените вреди.

VI. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Документи по годишното приключване

Чл. 59. (изм. с решение на ОС от 23.11.2018г.) До 31 март ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и годишния доклад за дейността и ги представя на избраните от общото събрание регистриран одитор.

Фонд "Резервен"

Чл. 60. (1). Дружеството е длъжно да образува фонд "Резервен".

(2). Източници на фонд "Резервен" са:

1. 1/10 от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда стигнат 1/10 от капитала;

2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;

3. сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;

4. други източници, предвидени в устава или по решение на общото събрание.

(3). Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват само за:

1. покриване на годишната загуба;

2. покриване на загуби от предходни години.

(4). Когато средствата на фонд "Резервен" надхвърлят 1/10 от капитала, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване на капитала.

Съдържание на отчета за дейността

Чл. 61. (1). В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишният финансов отчет.

(2). В доклада за дейността задължително се посочват:

1. възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите;

2. придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството;

3. правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството;

4. участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

5. договорите по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината.

(3). В доклада се посочват и планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Изплащане на дивиденди и лихви

Чл. 62.(1). Дивиденди и лихви по чл.190, ал.2 от Търговския закон се изплащат само ако според проверения и приет съгласно раздел XI от Търговския закон финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или по този устав.

(2). По смисъла на ал.1 „чистата стойност на имуществото“ е разликата между стойността на правата и на задълженията на дружеството съгласно баланса му.

(3). Плащанията по ал. 1 се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

(4). Ако са извършени плащания, без да са налице предпоставките по ал.1-3, акционерите не са длъжни да върнат получените суми, освен ако дружеството докаже, че са знаели или са могли да узнаят за липсата на предпоставки.

(5). Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от общото събрание дивидент, в срок три месеца от провеждането му. В случай, че са налице необходимите предпоставки за разпределяне на дивидент, Общото събрание може да вземе решение за неразпределяне на дивидент само при наличието на единодушно решение на всички акционери.

VII. ПРОВЕРКА НА ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Предмет и обхват на проверката

Чл. 63. (1). (изм. с решение на ОС 23.11.2018г.) Годишният финансов отчет се проверява от назначения от общото събрание регистриран одитор в предвидените от закон случаи.

(2). Проверката има за цел да установи дали са спазени изискванията на Закона за счетоводството и устава за годишното приключване.

Назначаване на регистрирани одитори

Чл. 64. (изм. с решение на ОС от 23.11.2018г.) Когато годишните финансови отчети на дружеството подлежат на задължителен независим финансов одит по закон и общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане

на календарната година, по молба на съвета на директорите или на отделен акционер, те се назначават от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

Приемане на годишното приключване

Чл. 65. (1). Съветът на директорите свиква общото събрание и прави предложение за разпределение на печалбата.

(2). (изм. с решение на ОС от 23.11.2018г.) Общото събрание приема годишния финансов отчет след приключване на одита и представяне на одиторския доклад. Регистрираният одитор участва в заседанието на съвета на директорите по ал.1.

(3). Приетият от общото събрание годишен финансов отчет се представя за обявяване в Търговския регистър.

Проверка по искане на акционери

Чл. 66. (1). Акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството, могат да поискат от общото събрание назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет.

(2). (изм. с решение на ОС от 23.11.2018г.) В случай че общото събрание не вземе решение за назначаване на контролор, акционерите по ал.1 могат да поискат назначаването му от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

(3). Назначеният контролор съставя доклад за констатациите си, който се представя на следващото общо събрание.

(4). Разноските за проверката са за сметка на дружеството.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Основания за прекратяване

Чл. 67. Дружеството се прекратява:

1. по решение на общото събрание на акционерите;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. с решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели;
4. когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал.2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал; ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, дружеството се прекратява по реда на т.3;
5. ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на съвета на директорите на дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум, то може да бъде прекратено по реда на т.3.

Ликвидация

Чл. 68. След прекратяване на дружеството се извършва ликвидация по реда на чл.266 и следващите от Търговския закон.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Всички заглавия на глави и членове на този устав служат само за улеснение при позоваване на отделните разпоредби и не могат да се ползват от страните, трети лица или съда при тълкуване на договора.

§ 2. За неуредените в устава въпроси се прилагат съответните разпоредби на действащото българско законодателство.

§ 3. Настоящият устав е приет през м. юни 2013 г. с отразени промени по решение на Общото събрание на акционерите от 23.11.2018г., от 08.10.2020 г., от 07.06.2021 г., от 22.02.2022 г., от 21.03.2022 г., от 03.07.2023 г., от 01.07.2024 г., от 17.04.2025 г. и от 29.01.2026 г.

Съгласно чл.174 (4) ТЗ уставът е заверен от представляващия дружеството:

Станимира Пашова:
/Изпълнителен директор/

