

У С Т А В
НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
"САВАНА СИТИ БИЛД" АД, ЕИК 205170371

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Чл.1./1/ "САВАНА СИТИ БИЛД" АД е акционерно търговско дружество по смисъла на чл.64, ал.1, т.4 във връзка с чл.158 и сл. от Търговския закон /ТЗ/. По-долу в настоящия устав "САВАНА СИТИ БИЛД" АД ще бъде наричано само "дружеството".

/2/ Дружеството е юридическо лице с универсална правоспособност. То може да придобива по законен начин всякакви права и да се задължава по всякакъв законен начин.

/3/ Дружеството е корпоративно юридическо лице. Акционери в него могат да бъдат субекти на частното право на Република България, а именно физически лица, юридически лица и държавата. Членството в дружеството възниква с придобиване на акция/и на дружеството.

/4/ Дружеството е самостоятелно юридическо лице. То отговаря за своите задължения с имуществото, което притежава. Дружеството не носи отговорност за задълженията на акционерите. Акционерите също не отговарят за задълженията на дружеството.

ФИРМА

Чл.2. Наименованието на акционерното дружество е: "САВАНА СИТИ БИЛД" АД, което се изписва и на английски език, както следва: SAVANA CITY BUILD J.S.C.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл.3./1/ Седалището на фирмата е в гр. Русе, Република България.

/2/ Адресът на управление на дружеството е гр. Русе, бул. "Липник" № 123, Бизнес Парк Русе, Сграда А, ет.2

СРОК

Чл.4. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.5. Дружеството има за предмет на дейност: "Придобиване и управление на недвижими имоти и движими вещи, придобиване на дялове и акции от търговски дружества и тяхното управление, строителна и инвеститорска дейност, строителство на обществени, промишлени, селскостопански и жилищни сгради, управление на проекти, изготвяне на бизнес планове, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, търговска и външнотърговска дейност, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закон. Дейностите, за които са необходими разрешения или лицензи ще бъдат извършвани след получаването им."

II. КАПИТАЛ

Чл.6. Капиталът на дружеството е 50000 /петдесет хиляди/ лева и е разпределен в 50000/петдесет хиляди/ броя поименни акции с номинална стойност по 1/един/ лев всяка една.

ПРОМЯНА НА КАПИТАЛА

Чл. 7. Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на чл. 192 и сл. във връзка с чл. 219, ал. 2 и чл. 232а от ТЗ.

Чл. 8. При увеличаването на капитала, Съветът на Директорите не може да изключи/ва или да ограничи/чава правото на акционерите да запише нови акции.

Чл. 9. Когато увеличаването на капитала се извършва с непарична/и вноски/и, предмет на апорта може да бъде всяко субективно право върху обект, различен от парите, което е имуществено (има парична стойност), не е извън гражданския оборот (може да бъде предмет

на частноправни сделки и има пазарна или друга обективно установима цена) и е годно да служи за обезпечение или удовлетворяване на кредиторите на дружеството.

Чл. 10. (1) Намаляването на капитала на дружеството се извършва по реда на чл. 199 и сл. във връзка с чл. 219, ал. 2 и чл. 232а от ТЗ.

(2) Освен в предвидените в ТЗ случаи, обезсилване на акции може да се извърши само след придобиването им от дружеството. Решението за придобиване или изкупуване на собствени акции се взема от Общото събрание.

Чл. 11. По предвидения в ТЗ ред може да се извърши едновременно намаляване и увеличаване на капитала на дружеството.

III. АКЦИИ

Общи положения

Чл. 12. (1) Акциите на дружеството са налични, поименни, с право на глас и дивидент всяка. Номиналната стойност на една акция е 1(един) лев.

(2) Дружеството може да издава и други видове акции, ако това е допустимо по действащите в Република България нормативни актове.

(3) Дружеството издава акции по реда на ТЗ. Акциите се предават на акционерите срещу връщане на временните удостоверения. Временните удостоверения се обезсилват при предаването на акциите, което се отбелязва върху тях.

(4) Притежаването на налични акции (независимо от вида им) се удостоверява с временно удостоверение/я до отпечатването на самите акции. За временните удостоверения се прилага съответно чл. 183 от ТЗ, като в тях се посочват и видът и броят на записаните акции, а също и размерът на направената вноска. Временните удостоверения се подписват от Председателя на Съвета на Директорите и от Изпълнителния директор. Доколкото няма изрична уредба, за временните удостоверения се прилагат съответно разпоредбите на ТЗ и този устав отнасящи се за акциите.

Разпореждане с акции

Чл. 13. (1) Разпореждането с акции се извършва свободно.

(2) Прехвърлянето на поименни акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери, за да има действие спрямо дружеството. Този ред се прилага за временните удостоверения, независимо от вида на акциите, които притежава акционерът.

Книга на акционерите

Чл. 14. (1) Дружеството води книга на акционерите, в която се записват данните по чл. 179 от ТЗ, като се отбелязват и всички настъпващи промени. Същото важи и за временните удостоверения.

(2) Книгата на акционерите се води от Съвета на директорите или от овластено от него лице.

Съпритежаване на акции

Чл. 15. Акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят свой/и пълномощник/ци.

Права и задължения на акционерите

Чл. 16. Всяка акция дава на своя притежател следните права:

1. имуществени:

а) право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

б) право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

2. неимуществени:

а) право на участие в управлението чрез решаване на въпросите от компетентността на общо събрание на акционерите по смисъла на раздел IX от ТЗ;

б) право да избира и да бъде избран в органите на управление на дружеството;

в) право на информация за дружеството в това число да се запознава и да получава преписи от всички дружествени документи и да получава писмени отчети от Съвета на Директорите при поискване;

г) право на защита по реда на чл. 71 от ТЗ, когато правата му на едноличен собственик на капитала бъдат нарушени от А;

д) право на получаване на акции по реда на чл. 167, ал. 2 от ТЗ;

е) право за записване на нови акции по реда на чл. 194 от ТЗ;

ж) право за записване на конвертируеми облигации по реда на чл. 215 от ТЗ.

Чл.17. Срещу записаните акции акционерите са длъжни да направят вноски. Те могат да правят частични вноски, чиито минимален размер е 25% (двадесет и пет) процента от стойността, по която са записани акциите. Вноските се правят по реда на ТЗ.

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на акционерното дружество

Чл. 18. Органи на акционерното дружество са:

1. Общо събрание на акционерите (ОСА)
2. Съвет на директорите (СД).

РАЗДЕЛ I

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Състав на Общото събрание на акционерите

Чл. 19. (1) Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител. Член на Съвета на директорите не може да представлява акционер.

(2) Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членове на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

Компетентност

Чл. 20. Общото събрание:

- 1) изменя и допълва Устава на дружеството;
- 2) увеличава и намалява капитала;
- 3) преобразува и прекратява на дружеството;
- 4) избира и освобождава членовете на Съвета на Директорите и определя възнаграждението им;
- 5) назначава и освобождава регистрирани одитори, когато извършването на одит е задължително в предвидените от закон случаи или е взето решение за извършването на независим финансов одит;
- 6) 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;
- 7) решава издаването на облигации;
- 8) назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
- 9) освобождава от отговорност членовете на Съвета на Директорите;
- 10) решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или от настоящия Устав.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл.21./1/ Общото събрание на акционерите се провежда най-малко веднъж годишно.

/2/ Общото събрание се открива от Председателя на Съвета на директорите, а в случаите, когато той е възпрепятстван да присъства на събранието, от който и да е член на Съвета на директорите. След откриването на Общото събрание се избират председател, секретар и преброители на гласовете на събранието с решение на присъстващите акционери, взето с обикновено мнозинство.

СВИКВАНЕ

Чл.22./1/ Общото събрание се свика от Съвета на директорите или по писмено искане на акционери, притежаващи поне 1/10 от капитала.

/2/ Свикването се извършва чрез писмена покана до акционерите на дружеството.

/3/ Поканата съдържа най-малко следните данни: фирмата и седалището на дружеството, мястото, датата и часа на събранието, видът на Общото събрание, съобщение за формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване правото на глас, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и предложенията за решения.

/4/ Времето от връчването на писмената покана до откриването на Общото събрание, не може да бъде по-малко от 7 дни.

ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

Чл.23. Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите най-късно до датата на изпращане на поканите за свикване на Общото събрание. При поискване те се предоставят на всеки акционер безплатно.

СПИСЪК НА ПРИСЪСТВАЩИТЕ

Чл.24. За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и представителите удостоверяват присъствието си с подпис и се легитимират. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

КВОРУМ

Чл.25. Общото събрание на акционерите може да заседава, ако присъстват акционери притежаващи най-малко 2/3 от акциите с право на глас. При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

ПРАВО НА ГЛАС

Чл.26. Акционерите, притежатели на акции с право на глас, имат право на глас, ако са изплатили вноските си.

МНОЗИНСТВО

Чл.27./1/ Всички решения на Общото събрание се взимат с обикновено мнозинство от представения капитал, освен ако императивна норма на закона или разпоредба на този устав не предвижда друго.

/2/ Решенията на Общото събрание по т. 1 - 3 от чл.20 от този устав се вземат с мнозинство 2/3 от представения капитал.

/3/ Решенията на Общото събрание по т. 7 от чл.20 от този устав се вземат с единодушие.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Чл.28. Акционер или негов представител не може да участва в гласуването за:

1. Предявяване на искове срещу него;
2. Предприемане на действия или отказ от действия за осъществяването на отговорността му към дружеството.

РЕШЕНИЯ

Чл.29./1/ Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били съобщени, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъдени.

/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 ликвидатори имат действие от вписването им в търговския регистър.

ПРОТОКОЛ

Чл.30./1/ На заседанията на Общото събрание на акционерите се води протокол в специална книга съгласно изискванията на Търговския закон.

/2/ Протоколът се подписва от председателя и секретаря на заседанието и от преброителите на гласовете. Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание.

/3/ Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5/ пет/ години и могат да бъдат унищожени след този срок по решение на Общото събрание на акционерите.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ МАНДАТ

Чл.31. Членовете на Съвета на директорите се избират за срок до пет години. Те могат да бъдат преизбирани неограничено.

ПРЕДСТАВИТЕЛНА ВЛАСТ

Чл.32./1/ Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите от три члена.

/2/ Съветът на директорите може да овласти едно или няколко лица от състава си да представляват дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

/3/ Съветът на директорите възлага управлението на дружеството на един от своите членове – изпълнителен директор.

/4/ Съветът на директорите приема правила за работата си и избира председател и заместник - председател от своите членове.

СЪСТАВ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.33. Член на Съвета на директорите може да бъде всяко дееспособно физическо лице.

ЗАСЕДАНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ

Чл.34./1/ Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж на три месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството. Заседанието се свиква от председателя на съвета.

/2/ Съветът на директорите може да взема решения, ако на заседанието присъстват най-малко половината от членовете му лично, или представлявани от друг член на съвета. Участието на Председателя на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор е задължително условие за наличие на кворум. Никой присъстващ не може да представлява повече от един отсъстващ. Упълномощаването трябва да е направено в писмена форма.

Чл.35./1/ Съветът на директорите взема решение за:

1. закриване или прехвърляне на предприятия или на значителна част от тях;
2. съществена промяна в дейността на дружеството;
3. съществени организационни промени;
4. дългосрочно сътрудничество от съществено значение за дружеството или прекратяване на такова сътрудничество;
5. за създаване на клонове и представителства на дружеството в страната и чужбина;
6. за придобиване и прекратяване на участия в други търговски дружества в страната и чужбина, както и в граждански дружества или юридически лица с нестопанска цел;
7. за образуването на парични фондове и реда за набирането и разходването им;

8. за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях; даване на гаранции и поемане на поръчителство; придобиване и предоставяне на лицензии, за сключване на договори за кредитиране на трети лица, за ползване на кредити, за учредяване на ипотеки и залози върху дълготрайни материални активи на дружеството;

9. за приемане и предлагане годишния финансов отчет за одобряване от Общото събрание на акционерите.

/2/ За решенията по т. 1 и т. 8 е необходимо единодушие. Всички останали решения на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство.

ПРОТОКОЛИ

Чл.36. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове на съвета в триденен срок от заседанието.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Чл.37./1/ Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от:

1. вътрешното разпределение на функциите между членовете на съвета;
2. разпоредбите, с които се предоставя право на управление на изпълнителните членове.

/2/ Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на дружеството и да пазят тайните на дружеството и след като престанат да бъдат членове на съвета.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.38./1/ За работата си, членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението имат право на месечно възнаграждение, чийто размер се определя от Общото събрание.

/2/ Възнаграждението на Изпълнителния директор се определя от Съвета на директорите с договора за възлагане на управлението.

ОТГОВОРНОСТ

Чл.39./1/ Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание на акционерите, но не по-малко от тримесечното им брутно възнаграждение.

/2/ Членовете на съвета отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на дружеството.

/3/ Всеки от членовете на съвета може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпили вреди.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

Чл.40./1/ Изпълнителният директор има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейността на дружеството. По отношение на сделките, за сключването, на които, съгласно този устав, е необходимо решение на Съвета на директорите, Изпълнителният директор сключва същите след наличието на съответното решение на Съвета на директорите.

/2/ Изпълнителният директор:

1. организира изпълнението на решенията на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите;
2. организира дейността на дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
3. сключва и прекратява трудовите договори със служителите на дружеството;
4. изпълнява и други функции, възложени му от Общото събрание и/или от Съвета на директорите.

/3/ Отношенията между изпълнителния директор и дружеството се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на Съвета на директорите.

IV. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ, ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ И ПРОВЕРКА

Чл.41. До края на месец юни Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и доклад за дейността и ги представя на избраните от Общото събрание регистрирани одитори.

Чл.42. В доклада се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишния финансов отчет.

Чл.43. Годишният финансов отчет се проверява от назначените от Общото събрание регистрирани одитори. Проверката има за цел да установи дали са спазени разпоредбите на Закона за счетоводството и устава за годишното приключване.

Чл.44. След изготвяне на доклада от регистрираните одитори, Съветът на директорите представя на Общото събрание на акционерите:

1. годишния финансов отчет;
2. доклада за дейността и състоянието на дружеството;
3. доклада на регистрираните одитори;
4. предложението си за разпределение на печалбата.

Чл.45. Годишният финансов отчет се приема от Общото събрание на акционерите, след което се представя за обявяване в търговския регистър.

ФОНД "РЕЗЕРВЕН"

Чл.46. /1/ Дружеството е длъжно да образува фонд "Резервен".

/2/ Източници на фонда са:

1. Най-малко 1/10 от печалбата, до достигане 1/10 част от капитала;
2. Средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;
3. Сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставените им предимства за акциите;
4. Други източници по решение на Общото събрание на акционерите.

/3/ Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват само за:

1. покриване на годишната загуба;
2. покриване на загуби от предходната година;
3. други предвидени в закона цели.

ДИВИДЕНТИ

Чл.47. Дивиденди се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас.

ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Чл.48. Дивидентите се изплащат на акционерите срещу представяне на акцията, респективно на временното удостоверение.

ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ

Чл.49. /1/ Загубите според годишния финансов отчет се покриват от фонд "Резервен" на дружеството.

/2/ Когато действителната стойност на имуществото на дружеството спадне под номиналната стойност на капитала, Общото събрание на акционерите може да вземе решение за покриване на загубите чрез допълнителни вноски, които се възстановяват на акционерите от печалбата преди разпределяне на дивиденди. До възстановяването на допълнителните вноски дивиденди не се изплащат.

/3/ Ако се вземе решение за допълнителни вноски по горната алинея и капитала остане в продължение на една година под законно изискуемия минимум, Общото събрание взема решение за преобразуване на дружеството в дружество с ограничена отговорност, в което разпределението на дяловете съответства на разпределението на капитала между акционерите, или взема решение за прекратяване на дружеството чрез ликвидация.

V. КНИГИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.50./1/ На заседанието на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води протокол, в който се отразяват направените предложения по същество, възраженията и взетите решения. Протоколите се удостоверяват с подписите на Председателя на съответния орган и на секретаря /протоколиста/ и се подвързват в специални книги. Книгите се водят от Председателя на съответния орган. Акционерите и членовете на Съвета на директорите могат да се запознават със съдържанието на протоколните книги и да получават преписи или извлечения от протоколите.

/2/ Дружеството води книга на акционерите и дивидентите, в която се записват всички акции, изплатените по тях дивиденти, както и направените вноски.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.51. Дружеството се прекратява и се обявява в ликвидация:

1. по решение на Общото събрание;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. когато капиталът спадне под законно изискуемия минимум в продължение на една година;
4. в други предвидени от закона случаи.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.52. За неуредените в настоящия устав въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в България.

Чл.53. Настоящият устав е приет на 05.02.2024 г. в град Русе.

Акционери:

1. "Бизнес Парк Русе" ЕООД
/М.Димитрова/
Управител

2. "Сити Център Русе" ЕАД
/М.Димитрова/
Изп.Директор