У С Т А В
НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
"МУЛТИ-ИДЕЯ" АД ЕИК 200751326

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Чл.1./1/ "МУЛТИ-ИДЕЯ" 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 "МУЛТИ-ИДЕЯ" 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: "МУЛТИ-ИДЕЯ" АД, което се изписва и на английски език, както следва: MULTI-IDEA 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:

Изграждане и управление на търговски паркове, бизнес и логистични центрове и други строително-инвестиционни дейности.

II. КАПИТАЛ

А. КАПИТАЛ И АКЦИИ

КАПИТАЛ

Чл.6. Капиталът на дружеството е 127 500 /сто двадесет и седем хиляди и петстотин/ евро.

АКЦИИ

Чл.7./1/. Капиталът на дружеството е разпределен в 250 000 /двеста и петдесет хиляди/ броя поименни акции с номинална стойност по 0,51 /петдесет и един евроцента/ всяка една.

/2/ По решение на Общото събрание на акционерите, при условията, съгласно този устав и разпоредбите на Търговския закон, дружеството може да издава и привилегировани акции с или без право на глас, безналични акции и облигации.

/3/ Акциите на дружеството не могат да служат за обезпечение.

АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС И ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Чл.8. Право на глас и ликвидационен дял имат само акциите, на които при издаването им не са вписани ограничения.

Чл.9. Всяка акция с право на глас дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ

Чл.10./1/ В случай, че някой акционер желае да прехвърли акциите си на трето лице – неакционер, той е длъжен да предложи в писмена форма изкупуването им първо от останалите акционери. Писменото предложение съдържа сроковете и условията за прехвърлянето на акциите. Акциите могат да бъдат прехвърляни на трети лица само, ако останалите акционери откажат да ги изкупят. Прехвърлянето на акциите на трети лица не може да бъде извършено при по-изгодни условия от тези, предложени на останалите акционери.

/2/ Обикновените поименни акции, както и привилегированите акции с или без право на глас, могат да бъдат прехвърляни след предварително писмено съгласие от Съвета на директорите. Прехвърлянето на акциите се извършва с джиро и се вписва в книгата на акционерите.

Чл.11./1/ Прехвърлянето на поименни акции има действие по отношение на дружеството след вписването му в книгата на акционерите.

/2/ Прехвърлителят на акции, които не са изплатени или от които произтичат други задължения към дружеството е отговорен солидарно с приобретателя. Това условие се отбелязва в акцията.

Б. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА
ПРЕДПОСТАВКИ И НАЧИНИ НА УВЕЛИЧАВАНЕ

Чл.12. Увеличаване на капитала може да се извърши след внасяне на пълната номинална стойност на акциите.

Чл.13./1/ Капиталът може да се увеличава чрез издаване на нови акции, чрез превръщане на облигации в акции или превръщане на част от печалбата в капитал.

/2/ При увеличаване на капитала 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.

/3/ При увеличаване на капитала чрез капитализиране на част от печалбата, подлежаща на разпределение, всеки акционер получава безплатно част от новите акции, съразмерна на номиналната стойност на вече притежаваните акции.

ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ЕМИСИЯ

Чл.14./1/ Всеки акционер притежаващ акции с право на глас, има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия, която част съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Това право се

погасява в срок от един месец от деня на обявяване в Търговския регистър на поканата за записване на акции и решението за увеличаване на капитала.

/2/ Правото на акционерите по предходната алинея може да отпадне по решение на Общото събрание, взето с единодушие от гласовете на представените акции.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл.15./1/ Капиталът може да бъде намаляван с решение на Общото събрание на акционерите.

/2/ Капиталът може да се намали с намаление на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции. Намалението или обезсилването се извършва за всички акционери съразмерно на притежавания дял от капитала, освен ако Общото събрание не вземе друго решение.

/3/ При намаляване на капитала чрез обезсилване на акции, акциите могат да се обезсилят принудително или след придобиването им от дружеството. Предпоставките и начинът за извършване на принудителното им обезсилване се определят с решението на Общото събрание за намаляване на капитала.

ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

Чл.16. Дружеството може да изкупува обратно акциите си в следните случаи:

1. При намаляване на капитала на дружеството.
2. В други случаи, определени с решение на Общото събрание, взето с мнозинство 2/3 от капитала при спазване на следните условия:

а/ Общата номинална стойност на акциите, които ще се изкупуват обратно да не надвишава 10% от общия размер на капитала;

б/ Акциите, които ще се изкупуват обратно от дружеството да са изплатени изцяло;

в/ Изкупуването е до размера на неразпределената печалба на дружеството.

III. УПРАВЛЕНИЕ

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.17. Органи за управление на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

А. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

СЪСТАВ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл.18./1/ В Общото събрание на акционерите участват акционерите, притежаващи акции с право на глас.

/2/ Акционерите участват в Общото събрание на акционерите лично. Юридическите лица - акционери се представляват на Общото събрание от законните си представители.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл.19. Общото събрание на акционерите:

1. Изменя и допълва устава на дружеството;
2. Увеличава и намалява капитала;
3. Прекратява дружеството;

4. Преобразува дружеството;

5. Избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението на членовете, 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. Назначава и освобождава регистрирани одитори.

7. Одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор;

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. Взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;

12. Решава и други въпроси, свързани със стратегията за развитие на дружеството.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл.20./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.21./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.22. 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.23. 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.24. 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.25. Акционерите, притежатели на акции с право на глас, имат право на глас, ако са изплатили вноските си.

МНОЗИНСТВО

Чл.26./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.19 от този устав се вземат с мнозинство 2/3 от представения капитал.

/3/ Решенията на Общото събрание по т. 8 от чл.19 от този устав се вземат с единодушие.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Чл.27. 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.28./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.29./1/ На заседанията на Общото събрание на акционерите се води протокол в специална книга.

/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.30. Членовете на Съвета на директорите се избират за срок до пет години. Те могат да бъдат преизбирани неограничено.

ПРЕДСТАВИТЕЛНА ВЛАСТ

Чл.31./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.32. Член на Съвета на директорите може да бъде всяко дееспособно физическо лице.

ЗАСЕДАНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ

Чл.33./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.34./1/ Съветът на директорите взима 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.35. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове на съвета в тридневен срок от заседанието.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Чл.36./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.37./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.38./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.39./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.40. До 30 юни 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 регистрирани одитори, когато извършването на одит е задължително в предвидените от закон случаи или е било взето решение за извършване на независим финансов одит.

Чл.41. В доклада се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишния финансов отчет.

Чл.42. 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.43. 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.44. Годишният финансов отчет се приема от Общото събрание на акционерите, след което се представя за обявяване в търговския регистър.

ФОНД "РЕЗЕРВЕН"

Чл.45./1/ Дружеството 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.46. Дивиденти се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас. Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от общото събрание дивидент в срок до десет години от провеждането му.

ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Чл.47. Дивидентите се изплащат на акционерите срещу представяне на акцията, респективно на временното удостоверение..

ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ

Чл.48./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 дивиденти. До възстановяването на допълнителните вноски дивиденти 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.49./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.50. 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.51. За неуредените в настоящия устав въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в България.

Чл.52. Настоящият устав е приет на 20.08.2026 г. в град Русе.

Акционери:

1. Богомил Димитров: .....
/Богомил Димитров/

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

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