

УСТАВ НА ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО

“ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” ЕАД, гр. Враца

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

Чл. 1. (1) “Инвест пропърти” ЕАД 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 този Устав “Инвест пропърти” ЕАД 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. Членството в дружеството възниква с придобиване на акциите 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.

(5) Всички акции от капитала на дружеството се притежават от едноличния собственик на капитала **„БОРСА ИМОТИ“ ООД**, със седалище и адрес на управление: град Враца, ул. „Христо Ботев“ №20, вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК:106576598.

(6) Едноличният собственик не отговаря за задълженията на дружеството, освен до размера на направените или дължими срещу записаните акции вноски.

Фирма и обозначения

Чл. 2. (1) Фирмата на дружеството е: “ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” ЕАД. На латиница фирмата на дружеството се изписва както следва: “INVEST PROPERTY” EAD. Фирмите на клоновете се образуват като към фирмата на дружеството се добавя "Клон".

(2) Фирмата, седалището, адресът на управление, номерът на регистрацията в Търговския регистър и банковата сметка задължително се посочват в търговската кореспонденция на дружеството.

(3) Дружеството има кръгъл печат с надпис отстрани на фирмата му, а в средата на населеното място, където е седалището му. По преценка на Съвета на директорите (СД) дружеството може да използва и фирмен знак.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. (1) Седалището на дружеството е Република България, град Враца.

(2) Адресът на управление на дружеството е Република България, град Враца, ул. "Христо Ботев" № 20.

Срок

Чл. 4. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

Предмет на дейност

Чл. 5. Предметът на дейност на дружеството е: ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПОСРЕДСТВОМ ПОКУПКА НА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ И ДРУГИ ВЕЩНИ ПРАВА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ИЗВЪРШВАНЕ НА СТРОЕЖИ И ПОДОБРЕНИЯ В ТЯХ, С ЦЕЛ ПРЕДОСТАВЯНЕТО ИМ ЗА УПРАВЛЕНИЕ, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, ЛИЗИНГ, АРЕНДА И/ИЛИ ПРОДАЖБАТА ИМ, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, КОЯТО НЕ Е ЗАБРАНЕНА СЪС ЗАКОН;

ГЛАВА ВТОРА

КАПИТАЛ И АКЦИИ

Размер на капитала

Чл. 6. Капиталът на дружеството е в размер на 1 666 400 (един милион шестстотин шестдесет и шест хиляди и четиристотин) лв., разпределен в 1 666 400 (един милион шестстотин шестдесет и шест хиляди и четиристотин) бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Акции

Чл. 7. (1) Акциите на Дружеството са налични, обикновени, поименни, с право на един глас всяка.

(2) Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при условията и по реда, предвидени в действащото законодателство.

(3) Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

Временно удостоверение

Чл. 8. (1) Срещу направените имуществени вноски за сметка на записаните акции акционерите получават временно удостоверение, подписано от двама от членовете на съвета на директорите.

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

Книга на акционерите

Чл. 9. Дружеството съставя и води книга на акционерите съобразно изискванията на закона. Книгата се води от Изпълнителния директор.

Увеличаване на капитала

Чл. 10. 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 ТЗ.

Решение за увеличение на капитала

Чл. 11. Увеличаването на капитала се извършва по решение на Едноличния собственик на капитала.

Намаляване на капитала

Чл. 12. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде намален чрез:

1. намаляване на номиналната стойност на акциите;

2. обезсилване на акции.

(2) Капиталът може да се намалява за покриване на загуби, когато няма достатъчно средства за покриването им в специалните резерви и във фонд "Резервен" на Дружеството.

(3) Намаляването на капитала става с решение на Едноличния собственик. Решението трябва да съдържа целта на намаляването и начина, по който ще се извърши.

Обезсилване на акции

Чл. 13. Акциите могат да се обезсилят след придобиването им от Дружеството

ГЛАВА ТРЕТА

ОБЛИГАЦИИ

Чл. 14. Дружеството може да издава облигации при условията и реда, определени в Търговския закон.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на управление на дружеството

Чл. 15. Дружеството се управлява от:

1. Едноличният собственик на капитала.

2. Съвет на директорите (СД).

РАЗДЕЛ I

Компетентност на едноличния собственик на капитала

Чл. 16. Едноличния собственик на капитала:

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, определя възнагражденията им и размера на гаранцията, която те трябва да дадат;
5. 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;
6. одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор, когато е бил извършен независим финансов одит;
7. взема решения за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд „Резервен" и за изплащане на дивидент;
8. назначава ликвидаторите при прекратяване на Дружеството освен в случай на несъстоятелност;
9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
10. решава издаването на облигации;
11. определя основните насоки в дейността на Дружеството;
12. взема решения за съществени промени в дейността на Дружеството.
13. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона или устава.

Форма на решенията на едноличния собственик

Чл. 17. Решенията на Едноличния собственик на капитала се приемат в обикновена писмена форма.

РАЗДЕЛ II

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Общи положения

Чл. 18. (1) Дружеството се управлява от Съвет на директорите (СД). Той се състои от 3 до 5 члена.

(2) СД управлява дружеството въз основа и в рамките на действащото в Република България законодателство, този устав и решенията на Едноличния собственик на капитала.

(3) Съветът на директорите възлага управлението и представителството на Дружеството на Изпълнителния директор. Овластяването по предходното изречение може да бъде оттеглено по всяко време с решение на Съвета на директорите.

(4) Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи. В този случай представителството на Дружеството се осъществява от Изпълнителния директор и прокурита/прокурите, заедно и поотделно. Овластяването на прокурите може да бъде оттеглено по всяко време с решение на Съвета на директорите.

(5) Лицата, овластени да представляват Дружеството, могат да упълномощават трети лица за извършване на определени действия.

Компетентност

Чл. 19. (1) Съветът на директорите:

1. стопанисва имуществото на дружеството;
 2. определя насоките на инвестиционната политика, приема планове и програми за дейността на дружеството;
 3. приема организационно-управленската структура, реда за назначаване и освобождаване на персонала, правилата за работната заплата и други вътрешни правила на дружеството;
 4. взема решения за дългосрочно сътрудничество (над три години) от съществено значение за Дружеството и прекратяване на такова сътрудничество;
 5. проверява по всяко време доклади, сметки, счетоводните книги и другите дружествени документи;
 6. взема решения за създаване и закриване на клонове;
 7. взема решения за съществени организационни промени;
 8. решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетентност на Едноличния собственик на капитала по силата на закона или този устав.
- (2) Съветът на директорите решава всички въпроси от своята компетентност при спазване на решенията на Едноличния собственик на капитала, този устав и действащите нормативни актове.
- (3) Съветът на директорите се отчита за дейността си пред Едноличния собственик на капитала.
- (4) Съветът на директорите има право да взема решения за сключване на сделки по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон. В този случай е необходимо единодушно решение на съвета на директорите.

Мандат

Чл. 20. (1) Членовете на СД се избират за срок от пет години.

(2) Членовете на първия СД се избират за срок от три години.

(3) Членовете на СД могат да бъдат преизбрани без ограничения.

Състав

Чл. 21. (1) Член на СД може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице.

(2) Когато член на СД е юридическо лице, то определя представител/и за изпълнение на задълженията му в съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на СД за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

Права и задължения

Чл. 22. (1) Членовете на СД 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 и представляване на изпълнителния директор.

(2) Членовете на СД са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на дружеството и да пазят тайните му и след като престанат да бъдат членове на съвета.

Заседания. Кворум и мнозинство

Чл. 23. (1) СД се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

(2) СД се свиква на заседания от своя Председател по негова инициатива или по искане на Едноличния собственик на капитала или на член на СД. Искането за свикване на СД трябва да е писмено и да съдържа въпроси, чието обсъждане се иска. В този случай Председателят е длъжен в срок от един месец от постъпване на искането да свика заседание. Ако искането за свикване не бъде удовлетворено в този срок, съответният член може да свика сам заседанието.

(3) СД може да взема решения и неприсъствено, ако всички негови членове са заявили писмено съгласието си с решенията.

(4) СД приема решения с обикновено мнозинство, освен ако този Устав изисква по-високо мнозинство.

(5) СД взема решение с единодушие за:

1. съществени организационни промени или съществени промени в дейността на дружеството;
2. дълготрайно сътрудничество от съществено значение за дружеството или прекратяване на такова сътрудничество;
3. създаване на клон.
4. сключване на сделки по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон.

Протоколи

Чл. 24. За заседанията на СД се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси.

Изпълнителен директор

Чл. 25. (1) Изпълнителният директор осъществява текущата дейност на дружеството и го представлява, в това число:

1. Организира изпълнението на решенията на СД и на Едноличния собственик на капитала;
2. Организира дейността на дружеството;
3. Осъществява оперативното ръководство на дружеството;
4. Осигурява стопанисването и опазването на имуществото на дружеството;
5. Съхранява и използва печата на дружеството;
6. Води книгата на акционерите.
7. Представява дружеството и осъществява правата и задълженията, които са му възложени с нормативен акт, настоящия устав, решения на Едноличния собственик на капитала или решения на СД.

(2) Председателят на СД сключва от името и за сметка на дружеството договор за управление с изпълнителния директор, в който се договарят конкретните права и задължения, възнаграждението, осигуровките и други условия.

Отговорност и гаранция

Чл. 26. (1) Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Едноличния собственик на капитала, но не по-малко от тримесечното си брутно възнаграждение. Това правило не се прилага, в случаите когато членовете на Съвета на директорите не получават възнаграждение.

(2) Гаранцията се внася в левове.

(3) Гаранцията се освобождава:

1. в полза на внеслото я лице - след датата на решението на Едноличния собственик на капитала за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му от длъжност;
2. в полза на дружеството - в случай че Едноличния собственик на капитала е взел решение за това при констатиране на нанесени вреди на дружеството.

(4) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на Дружеството.

(5) Всеки от членовете може да бъде освободен от отговорност от Едноличния собственик на капитала, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

ГЛАВА ПЕТА

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Процедура по годишното приключване

Чл. 27. (1) По реда на чл. 245 от ТЗ СД съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и ги предоставя на избрания одитор или специализирано одиторско

предприятие, когато извършването на одит е задължително в предвидените от закон случаи или е било взето решение за извършване на независим финансов одит.

(2) В случаите на извършване на независим финансов одит, годишният финансов отчет се проверява от избрания одитор, респ. специализирано одиторско предприятие, относно спазването на изискванията на Закона за счетоводството и този Устав. Резултатите от извършената проверка регистрираният одитор отразява в отделен доклад, който се предава на Съвета на директорите.

(3) Съветът на директорите проверява и одобрява годишния финансов отчет, съответно и доклада от проверката му по ал. 2 и ги представя на Едноличния собственик на капитала за приемането им.

(4) Приетият от Едноличния собственик на капитала годишен финансов отчет се представя за обявяване в търговския регистър.

Фонд "Резервен"

Чл. 28. (1) Дружеството образува фонд "Резервен", който набира средства от следните източници:

1. определена от Едноличния собственик на капитала част от печалбата, но не по-малко от 1/10 (една десета), докато средствата във фонда достигнат 1/10 (една десета) от капитала;
2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;
3. други източници по решение на Едноличния собственик на капитала.

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

1. покриване на годишната загуба;
2. покриване на загуби от предходната година;
3. когато средствата от фонд "Резервен" надхвърлят 1/10 (една десета) от капитала, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване на капитала както и за разпределяне на дивидент съгласно чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон.

Изплащане на дивиденди и лихви

Чл. 29. (1) Дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 от Търговския закон се изплащат само ако според проверения и приет 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 и фонд "Резервен".

(2) По смисъла на ал. 1 чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и 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" надхвърляща 1/10 (една десета) от капитала, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен".

(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.

ГЛАВА ШЕСТА

ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ЛИКВИДАЦИЯ

Преобразуване на дружеството

Чл. 30. Дружеството може да се преобразува при спазване на условията и изискванията на Търговския закон.

Прекратяване на дружеството

Чл. 31. Дружеството се прекратява:

1. по решение на Едноличния собственик на капитала;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. по решение на съда, постановено по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели;
4. когато чистата стойност на имуществото му по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и в срок от една година Едноличния собственик на капитала не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или за прекратяване;
5. други предвидени от нормативен акт случаи на прекратяване без ликвидация.

Ликвидация

Чл. 32. (1) Освен случаите на обявяване в несъстоятелност, след прекратяване на дружеството се извършва ликвидация.

(2) Ликвидаторите на дружеството се определят с решението на Едноличния собственик на капитала.

(3) Ликвидаторите съставят начален баланс и доклад за поясняването му, отразяващ състоянието на дружеството към датата на решението за прекратяване.

(4) В края на всяка година ликвидаторите съставят годишен баланс и доклад за дейността си и ги представят за приемане на Едноличния собственик на капитала.

(5) След осребряването на имуществото и удовлетворяване на кредиторите, остатъкът се предоставя на Едноличния собственик на капитала.

ГЛАВА СЕДМА

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 33. Промени в действащите в Република България нормативни актове, които отменят или изменят повелителни разпоредби на настоящия Устав, автоматично обезсилват или заменят засегнатите разпоредби.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Този Устав е приет с решение на Едноличния собственик на капитала на “Инвест пропърти” ЕАД, гр. Враца, на 18.10.2024 г.



ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/Димчо Климентов/