УСТАВ

НА ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО

КАМЧИЯ ИМОТИ ЕАД

Приет с Протокол на Едноличния собственик на капитала-учредител от 19 февруари 2026 г.

ГЛАВА I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. СТАТУТ

Дружеството е юридическо лице, отделно от акционерите си и отговаря пред кредиторите с имуществото си. Дружеството не отговаря за задълженията на акционерите си.

Чл. 2. ФИРМА НА ДРУЖЕСТВОТО

Фирмата на Дружеството е **КАМЧИЯ ИМОТИ ЕАД**. Фирмата може да се изписва на английски език като **KAMCHIA PROPERTIES EAD**.

Чл. 3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на дружеството е в гр. София, Столична община, район Възраждане, пл. Света Неделя №3.

Чл. 4. СРОК

Дружеството се образува за неопределен срок и ще съществува до ликвидирането му в съответствие с условията на настоящия Устав.

Чл. 5. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиции в недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем на недвижими имоти, обзавеждане и дизайн, управление на собствени инвестиции, търговска, маркетингова, рекламна и предприемаческа дейност, транспорт, туризъм и външнотърговска дейност, сделки по придобиване на предприятия, придобиване на вземания, произтичащи от доставка на стоки или предоставяне на услуги, придобиване и управление на дялови участия, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

ГЛАВА II. КАПИТАЛ И АКЦИИ

Чл. 6. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

(1) Регистрираният капитал на Дружеството е **50 000 (петдесет хиляди) евро**.

(2) Капиталът на дружеството се формира с парична вноска, която е изцяло внесена.

Чл. 7. УЧРЕДИТЕЛИ

Регистрираният капитал на Дружеството е записан изцяло от учредителя **ЛЮБОМИР ДИМИТРОВ ВАСИЛЕВ, ЕГН [redacted]**

Чл. 8. АКЦИИ

Капиталът на Дружеството се разделя на 500 (петстотин) броя обикновени, поименни, налични, с право на глас акции, всяка с номинал 100 (сто) евро.

Чл. 9. ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Всяка акция дава на притежателя си право на един глас в общото събрание на акционерите, когато са повече от един, право на дивидент, пропорционално на номиналната стойност на акцията, право на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на акцията, право на информация относно дейността на Дружеството, както и други права, посочени в този Устав и приложимия закон.

Чл. 10. НЕДЕЛИМОСТ НА АКЦИИТЕ

Всички акции са неделими. В случай, че една акция се притежава от повече от едно лице, съсобствениците ѝ упражняват правата си по нея заедно чрез пълномощник.

Чл. 11. ВРЕМЕННИ УДОСТОВЕРЕНИЯ

Срещу направените вноски до отпечатването на акции акционерите получават временни удостоверения, подписани от Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителен директор. Акционерите получават акциите си срещу представяне на временните удостоверения.

Чл. 12. КНИГА НА АКЦИОНЕРИТЕ

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.

Чл. 13. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

(1) Прехвърлянето на акциите се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на акционерите, за да има действие спрямо дружеството. Всеки акционер има правото да се разпорежда с всички или част от своите акции.

(2) Прехвърлителят на акции, които не са изплатени или от които произтичат други задължения към дружеството, е отговорен солидарно с приобретателя.

Чл. 14. УВЕЛИЧАВАНЕ НА РЕГИСТРИРАНИЯ КАПИТАЛ

(1) Дружеството има право да увеличи регистрирания капитал само след като определеният в Устава размер е напълно внесен.

(2) Увеличението на капитала се извършва чрез издаване на нови акции или чрез увеличаване номиналната стойност на акциите.

(3) Увеличаването се извършва с парични вноски, с непарични вноски или чрез собствени средства (частична капитализация на Фонд "Резервен" или на неразпределената печалба на Дружеството).

Чл. 15. ИЗДАВАНЕ НА НОВИ АКЦИИ

(1) Новите акции се предлагат за записване от Акционерите пропорционално на участието им в капитала. Всеки Акционер може да получи всички, част от или никакви нови акции, които са му предложени.

(2) Всяко предложение съгласно алинея (1) по-горе се прави чрез покана от Дружеството, в която се посочват броя на Новите акции, на които има право съответния Акционер, емисионната стойност на една Нова акция и срок (който не може да бъде по-рано от тридесет дни от датата на получаване на предложението), в който, ако предложението не бъде прието, ще се счита че е отхвърлено.

(3) Всеки Акционер, който приеме предложението с уведомление до Дружеството, е длъжен да посочи броя на Новите акции, които желае да приеме. В уведомлението си до Дружеството Акционерът може да посочи желанието си да придобие и максимален брой допълнителни Акции, които не са приети от другите Акционери. Допълнителните акции се разпределят между Акционерите, които са изявили желание за тяхното придобиване, съобразно пропорционалното им участие в капитала.

(4) Незабавно след приключване на процеса на разпределение съгласно настоящия чл. 15, всеки Акционер, придобиващ Нови акции, се задължава веднага да преведе дължимите суми за приетите акции или да направи съответния апорт и Дружеството се задължава да разпредели и издаде, след като бъдат напълно платени, съответните Нови акции, да впише съответния акционер/и, на който/които са разпределени акциите в Книгата на акционерите на Дружеството.

Чл. 16. НАМАЛЯВАНЕ НА РЕГИСТРИРАНИЯ КАПИТАЛ

(1) Регистрираният капитал може да се намалява с решение на Едноличния собственик на капитала чрез намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции.

(2) В решението за намаляване на капитала задължително се посочва целта и начина за намаляване.

(3) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван под установения от закона минимум.

(4) Плащания, свързани с намаляването на капитала, се извършват на акционерите само след като намалението бъде вписано в търговския регистър и след като на кредиторите, възразили срещу намаляването, бъде предоставено обезпечение или плащане.

Чл. 17. ОБЕЗСИЛВАНЕ НА АКЦИИ

(1) Освен ако не е изрично предвидено друго в настоящия Устав, обезсилване на акции се извършва по решение на Едноличния собственик на капитала. Обезсилване се извършва пропорционално на акциите, притежавани от всеки акционер. Съветът на директорите изготвя списък, в който се посочва броя на акциите, подлежащи на обезсилване. Съобщение за изготвянето на списъка се предава на всеки акционер, не по-късно от 30 (тридесет) дни преди датата на общото събрание на акционерите, когато са повече от един, на което ще бъде направено предложение за намаляване на капитала.

(2) По искане на акционер могат да бъдат обезсилени повече от притежаваните от него акции, отколкото е посочено в списъка на Съвета на директорите. Такова искане следва да бъде получено от Съвета на директорите в писмена форма в срок до 7 (седем) дни преди обявената дата за общото събрание.

(3) След изтичането на срока по предходната алинея Съветът на директорите изготвя окончателният списък, който внася в общото събрание на акционерите, когато са повече от един.

Чл. 18. ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

(1) По решение на Едноличния собственик на капитала, Дружеството може да изкупи обратно издадени акции при спазването на условията, установени от българското законодателство.

(2) В срок от 3 (три) години от изкупуването Съветът на директорите е длъжен да предложи изкупените акции за продажба или да предложи на Едноличния собственик на капитала да ги обезсили и да намали капитала на Дружеството с тяхната стойност.

(3) До продажбата или обезсилването изкупените обратно акции няма да се вземат предвид при определянето на кворума на общото събрание на акционерите, когато са повече от един, и изчисляването на мнозинствата за вземане на решение, като правата по тях не се упражняват. При вземане на решение за намаляване на капитала чрез обезсилване на акции, обратно изкупените и непродадени акции се обезсилват първи.

Чл. 19. ДИВИДЕНТИ

В своето решение за изплащане на подлежащата на разпределение част от печалбата на акционерите, Едноличният собственик на капитала определя размера на дивидента за всяка акция, както и срока и мястото на изплащане.

ГЛАВА III. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 20. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството има следните органи на управление:

1. Едноличен собственик на капитала;
2. Съвет на директорите.

Чл. 21. ПРАВОМОЩИЯ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

(1) Едноличният собственик на капитала има всички правомощия и компетентност на Общо събрание на акционерите, определени в Търговския закон.

(2) За решенията на Едноличния собственик на капитала се съставят протоколи за решения в писмена форма.

Чл. 22. СЪСТАВ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И МАНДАТ

(1) Съветът на директорите се състои от 3 (три) члена (дееспособни физически лица или юридически лица).

(2) Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение. Членът, чийто мандат е изтекъл, остава на поста си до преизбирането или заместването му от друг член на Съвета на директорите.

Чл. 23. ОРГАНИЗАЦИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

(1) Съветът на директорите приема свой организационен Правилник и избира Председател и заместник-председател.

(2) Независимо от разпределението на функциите помежду им, всички членове на Съвета на директорите имат еднакви права.

Чл.24. ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

(1) Съветът на директорите може да избере един или повече Изпълнителни директори, които са физически или юридически лица, на които може да възложи управлението и представителството на Дружеството. Броят на Изпълнителните директори следва да бъде по-малък от останалите членове на Съвета на директорите.

(2) Изпълнителният директор има правомощията да извършва всички действия и сделки, свързани с дейността на Дружеството съгласно закона, решенията на Едноличния собственик на капитала и Съвета на директорите и собствената си преценка. Изпълнителният директор представлява Дружеството пред трети лица. Той ръководи дейността на Дружеството и отговаря за изпълнението на Бизнес плана, и има такива правомощия, които могат да са основателно необходими или полезни, за осъществяването на Бизнес плана в съответствие с разпоредбите на настоящия Устав. Изпълнителният директор се контролира от и докладва директно на Съвета на директорите.

(3) Освен ако не е решено друго, Изпълнителните директори (ако са повече от един) представляват Дружеството поотделно. Изпълнителният директор наема и назначава другите служители на Дружеството, както счита за необходимо или желателно за ефективното управление на Дружеството.

Чл. 25. ЗАСЕДАНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

(1) Съветът на Директорите се свиква на заседание най-малко веднъж на три месеца, освен ако съществуват причини, налагащи неговото извънредно свикване, в седалището на Дружеството или такова друго място, което Съветът може да определи. Заседанията на Съвета на Директорите се свикват от неговия Председател или друг член на Съвета чрез писмена покана до всички членове на Съвета на Директорите, изпратена чрез

препоръчана поща, електронна поща или по факс, получена не по-късно от 14 (четиринадесет) дни преди датата на заседанието.

(2) Поканата трябва да съдържа данни за дневния ред, мястото и датата на заседанието, освен ако тези обстоятелства са известни от предишното заседание на Съвета на Директорите или са приети като информация по телефона или факс. Председателят определя лице, отговорно за изготвяне на протоколите от заседанията на Съвета на Директорите.

(3) Всяко заседание на Съвета на Директорите може да бъде проведено без предварително уведомление, в случай че всички членове са съгласни да няма такава процедура и се откажат от правото си да получат покана. Този отказ следва да бъде писмен и може да бъде даден преди, по време на, или след заседанието.

(4) Всеки член на Съвета на Директорите, който не може да присъствува лично на заседание на Съвета на Директорите, може да даде писмено пълномощно за това на друг член на Съвета на Директорите. Член на Съвета на Директорите не може да представлява повече от един отсъстващ член.

(5) Съветът на директорите може да провежда заседанията си по телефон, он-лайн конференция или по друг начин допустим по българското право, при условие, че има кворум. Протоколите за заседанията на Съвета на директорите се изготвят своевременно, на български език, които се разпределят между всички присъстващи членове или техните представители до 14 (четиринадесет) дни след заседанието. Секретарят на Дружеството води честно протокола за действията на Съвета на всяко заседание.

Чл. 26. КВОРУМ

Кворумът, необходим за вземане на решение от Съвета на директорите, се състои най-малко от половината всички членове на Съвета на директорите.

Чл. 27. НЕПРИСЪСТВЕНО ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ

Съветът на директорите може да приема писмени решения и без заседание, при условие, че предложеното решение е представено на всеки член в писмен вид и всички членове са потвърдили писмено, че не възразяват срещу такава процедура и приемат съответното решение.

Чл. 28. ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

(1) Съветът на директорите е законен орган на Дружеството, който управлява и представлява Дружеството в съответствие с разпоредбите на този Устав и закона и съгласно решенията на Едноличния собственик на капитала.

(2) Съветът на директорите:

1. съставя и приема бизнес програма на Дружеството;
2. организира изпълнението на решенията на Едноличния собственик на капитала и контролира това изпълнение;
3. представя на Едноличния собственик на капитала годишен доклад, включващ описание на основните дейности на Дружеството, счетоводен отчет с баланса към края на последната финансова година, отчет за приходи и разходи, предложения за използване или разпределяне на подлежащи на разпределение печалби предложения за промяна в регистрирания капитал, промени в предмета на дейност на Дружеството или прекратяване на Дружеството.
4. избира и освобождава Изпълнителен/ни/ Директор/и/, определя границите на неговата/техните правомощия и контролира неговата/тяхната дейност, избира и освобождава Прокурист/Прокуристи;
5. взема решения за придобиване/предоставяне на лицензи, за кандидатстване за кредити/заеми, за придобиване, отчуждаване и обременяване с тежести на недвижими имоти, ограничени вещни права и други съществени дълготрайни активи на Дружеството, както и за учредяване на залози и ипотеки върху дълготрайни активи на Дружеството, за закриване/прехвърляне на клонове, предприятия или на съществени части от тях, за дългосрочно сътрудничество от съществено значение за Дружеството и за прекратяване на такова сътрудничество, както и за съществени промени в дейността и организационната структура на Дружеството;
6. взема решение за придобиване и разпореждане (отчуждаване, залагане и всякакви други разпоредителни действия) с дялове и акции от други търговски дружества;
7. взима решения за извършване на сделките, посочени в чл.236, ал.2 на ТЗ.
8. взема решения по други въпроси, които не са от изключителна компетентност на друг орган на дружеството по силата на закона или настоящия Устав.

Чл. 29. МНОЗИНСТВА ЗА ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ

Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство на всички членове, освен ако Уставът и законодателството не предвиждат по-голямо мнозинство. Решенията на Съвета на директорите за извършване на сделките по чл.236, ал.2 на Търговския закон, се взимат с единодушие на всички членове на Съвета на директорите.

ГЛАВА IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 30. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

(1) Дружеството се прекратява на следните основания:

1. по решение на Едноличния собственик на капитала;
2. при обявяване в несъстоятелност;
3. по решение на съда по седалището по иск на Прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
4. ако капиталът на Дружеството спадне под предвидения от закона минимум за срок от една година. Ако в този срок Едноличния собственик на капитала не вземе решение за прекратяване на Дружеството, то Дружеството се прекратява по реда на предходната т.3;
5. на други основания, предвидени в законодателството.

(2) При прекратяване се открива производство по ликвидация или обявяване в несъстоятелност по начина предвиден в законодателството.

ГЛАВА V. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 31. ФОНД "РЕЗЕРВЕН"

(1) Дружеството образува:

1. Фонд "Резервен";
2. такива други фондове, които могат да бъдат определени с решение на Едноличния собственик на капитала.

(2) Дружеството заделя за Фонд "Резервен":

1. минимум една десета от печалбата си, след плащане на дължимите данъци и преди изплащане на дивиденти докато размера на Фонд "Резервен" достигне 10% (десет процента) от регистрирания капитал на Дружеството;
2. други постъпления, предвидени по закон или с решение на Едноличния собственик на капитала.

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

1. покриване загубите за настоящата година;
2. покриване загубите за предходната година или
3. увеличаване на капитала до допустимия по закона размер.

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

Чл. 32. ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Дружеството създава и води следните книги:

1. Книга от Протоколите с решения на Едноличния собственик на капитала – в тази книга в хронологичен ред за записват всички протоколи с решения на Едноличния собственик на капитала. Отговорен за воденето и съхранението на тази книга е Председателят на Съвета на Директорите, който може да възложи воденето на книгата на друг служител на Дружеството.
2. Книга от Протоколите от заседания на Съвета на директорите – в тази книга в хронологичен ред за записват всички протоколи от заседанията на Съвета на Директорите. Отговорен за воденето и съхранението на тази книга е Председателят на Съвета на Директорите, който може да възложи воденето на книгата на друг служител на Дружеството.

Чл. 33. СЪЗДАВАНЕ И ВОДЕНЕ НА СЧЕТОВОДНИ КНИГИ, ОДИТОРИ

(1) Едноличния собственик на капитала ще осигури Дружеството да води своите книги и документация в съответствие с този Устав и политиката и процедурите установени от Съвета на директорите.

(2) Едноличният собственик на капитала назначава регистрирани одитори. Одиторите отговарят за одитирането и удостоверяването на счетоводните практики и заверяването на финансовите отчети на Дружеството.

(3) Съветът на директорите ангажира реномирано трето лице за изготвянето на данъчните декларации на Дружеството.

Чл. 34. ПРИЛОЖИМО ПРАВО

Към всички въпроси, неуредени с настоящия Устав, се прилагат разпоредбите на Търговския закон и другото релевантно българско законодателство.
Този Устав се изготви в два идентични екземпляра на български език, по един за учредителя и за Търговския регистър.

Този Устав е приет на 19 февруари 2026 г. с Протокол на Едноличния собственик на капитала-учредител.

УЧРЕДИТЕЛ:

.....

ЛЮБОМИР ДИМИТРОВ ВАСИЛЕВ