

УСТАВ
НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
„БЛД ХОУМС” АД

РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

Чл.1.(1) „БЛД ХОУМС” АД е юридическо лице, наречено по-нататък в този Устав Дружеството е юридическо лице с едностепенна система на управление.

(2) Дружеството не отговаря за задълженията на акционерите. Акционерите не отговарят за задълженията на дружеството, те не носят отговорност нито може да им се търси такава над размера на записаните акции.

Фирма

Чл. 2. (1) Фирмата на дружеството е „БЛД ХОУМС” АД, като на латиница се изписва по следния начин: BLD Homes AD.

(2) Фирмата на Дружеството, седалището и адреса на управление задължително се посочват върху всички документи издавани от Дружеството.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. (1) Седалището на дружеството е в гр. София, адресът на управление на дружеството е гр. София, район Изгрев, ул. „Тинтява” № 126.

Срок

Чл. 4. Дружеството не се учредява със срок.

Предмет на дейност

Чл. 5. Предметът на дейност на дружеството е: *Дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и/или отдаване под наем; търговско представителство; услуги по учредяване, регистриране, организиране на дейността и/или управление на търговец или на друго юридическо лице, или друго правно образувание, както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от търговския закон, която не е забранена от закона.*

РАЗДЕЛ II. КАПИТАЛ И АКЦИИ

Капитал

Чл. 6 /1/ Капиталът на дружеството е в размер на EUR 31 875 (тридесет и една хиляди осемстотин седемдесет и пет евро).

/2/ Капиталът на дружеството е разпределен на **62500 (шестдесет и две хиляди и петстотин)** обикновени налични поименни акции с право на глас с номинална стойност EUR 0.51 /петдесет и един евроцента/ всяка, и с емисионна стойност EUR 0.51 /петдесет и един евроцента/ всяка.

/3/ Капиталът на дружеството е изцяло записан и внесен.

Увеличение на капитала

Чл. 7. (1) Капиталът може да се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции;
2. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
3. превръщане на облигации в акции;

(2) Ако новите акции се продават по цена, по-висока от номиналната, тяхната минимална продажна цена се определя с решението на Общото събрание на акционерите, взето с предвиденото в този устав мнозинство.

(3) Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването. При акции от различни класове правото по предходното изречение важи за акционерите от съответния клас. Останалите акционери упражняват предимството си след акционерите от класа в който се издават новите акции.

(4) Правото на акционерите по ал. 3 се погасява в срок, определен от общото събрание, но най-малко един месец от обявяването в Търговския регистър на покана за записване на акциите. Поканата за записване на нови акции се обявява заедно с решението за увеличаване на капитала в търговския регистър.

(5) Правото на акционерите по ал. 3 може да бъде ограничено или да отпадне по решение на общото събрание, взето с мнозинство две трети от гласовете на представените акции. Съветът на директорите представя доклад относно причините за отмяната или ограничаването на предимствата и обосновава емисионната стойност на новите акции. Решението на общото събрание се представя в Търговския регистър за обявяване.

(6) Увеличаване на капитала с непарични вноски

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 вноски.

Заклучението на вещите лица по чл. 72, ал. 2 се представя в търговския регистър за обявяване заедно с решението за увеличаване на капитала

Увеличаване на капитала чрез средства на дружеството

Чл. 8. (1) Общото събрание може да реши да увеличи капитала чрез превръщане на част от печалбата в капитал. Решението се взема в срок до три месеца след приемането на годишния счетоводен отчет за изтеклата година с мнозинство 100% от представените на заседанието акции.

(2) При вписване на решението за увеличаване на капитала в Търговския регистър се представя изготвения годишен баланс и се посочва, че увеличението е от собствени средства на дружеството.

(3) Новите акции се разпределят между акционерите съразмерно на участието им в капитала до увеличението.

Увеличаване на капитала под условие

Чл. 9. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен под условие, че акциите бъдат закупени от определени лица на определена цена.

Намаляване на капитала

Чл. 10. (1) Намаляването на капитала се извършва по предвидения в закона ред.

(2) Акции могат да бъдат обезсилени по решение на Общото събрание на акционерите, при положение, че същите са били записани при това условие, в случаите когато:

1. не е направена изцяло дължимата вноска от акционер;
2. е изменена номиналната стойност на акцията;
3. акцията е изгубена или открадната;
4. се намалява капитала;
5. е извършено прехвърляне на акции в нарушение на чл. 17.

(3) Капиталът на дружеството може да се намали и чрез изкупуване от дружеството на собствени акции, съгласно чл. 187а от ТЗ, които да се обезсилят по решение на Общото събрание на акционерите.

(4) Дружеството не може да намалява капитала си под изисквания от Търговския закон минимален размер.

Чл. 11. (1) Ако има няколко класа акции, за намаляването е необходимо решение на всеки клас акционери, взето на отделно събрание.

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

(3) Капиталът може да бъде едновременно намален и увеличен при спазване на изискванията на чл. 203 от ТЗ.

III. АКЦИИ

Определение

Чл. 12. (1) Акцията е ценна книга, която удостоверява, че притежателят ѝ участва с посочената в нея номинална стойност в капитала на дружеството.

(2) Дружеството не може да издава акции с различна номинална стойност.

(3) Срещу направените имуществени вноски за сметка на записаните акции на акционерите се издават временни удостоверения.

Съдържание на акцията

Чл. 13. (1) Акцията съдържа предвидените в чл. 183, ал. 1 реквизити, като на лицевата страна на поименните акции се изписва името на първия ѝ собственик.

(2) Временните удостоверения имат съдържанието по предходната алинея.

(3) За валиден подпис върху акцията или удостоверението се счита и отпечатаният подпис.

Вид на акциите

Чл. 14 (1) Всички акции са обикновени налични поименни с право на глас.

(2) По решение на общото събрание на акционерите, могат да се издават и безналични акции, акции на приносител, акции без право на глас, привилегирвани акции с гарантиран дивидент, многогласни акции или други.

Права от акцията

Чл. 15. Всяка акция от първата емисия дава право на едни глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Книга на акционерите

Чл. 16 (1) В дружеството се завежда книга на акционерите, притежаващи налични поименни акции с право на глас, в която се записват имената, адресите и другите данни за притежателите на акции, номиналната и емисионната стойност, броят и номерата на акциите. Това изискване се отнася и за временните удостоверения.

(2) При издаване на акции от друг вид, се завежда специална книга и за тях, в съответствие с изискванията на закона.

Прехвърляне на акции и временни удостоверения

Чл. 17. (1) Наличните поименни акции се прехвърлят чрез джиро – на гърба на акцията се изписват имената на джиранта и джиратаря и се полага саморъчният подпис на джиранта или на неговия представител и датата. При прехвърляне на поименни акции прехвърлителят и приобретателят са длъжни да се явят в администрацията на дружеството, за да се отрази извършеното прехвърляне в Книгата на акционерите. Ако не са спазени тези изисквания прехвърлянето няма действие по отношение на дружеството.

(2) Ако бъдат издадени акции от друг вид те се прехвърлят по предвидения в закона ред.

(3) При прехвърлянето на акции задължително се спазват предвидените по-долу ограничения.

(4) Всеки акционер, който желае да продаде, прехвърли, заложи или по друг начин да се разпорежи с всички или с част от акциите си, е длъжен да предложи първо на другия акционер да закупи акциите му. Ако отправеното писмено предложение за закупуването на акциите не се приеме в 30 дневен срок от получаване на предложението, то акционерът има право да прехвърли акциите си на трето лице.

(5) 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. В този случай Дружеството има право да обезсили акциите, прехвърлени в противоречие с процедурата, посочена по-горе, и да издаде на тяхно място нови акции с номинална стойност EUR 51.13 /петдесет и едно евро и тринадесет евроцента/ всяка, които се предлагат за закупуване на останалите акционери, при условия, определени от Общото събрание.

(6) 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.

Прехвърляне на временни удостоверения

Временното удостоверение се прехвърля по реда на чл. 185, ал. 2 от ТЗ.

Прехвърлянето на временно удостоверение има действие на прехвърляне на акциите, които то удостоверява.

Обратно изкупуване на акции

Чл. 18. Дружеството може да изкупува обратно акциите си по предвидения в чл. 187б от ТЗ ред.

IV. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 19. Органи на дружеството са:

1. Общо събрание на акционерите;
2. Съвет на директорите;

V. ОБЩО СЪБРАНИЕ

Състав

Чл. 20. (1) Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери, притежатели на акции с право на глас.

(2) Акционерите участват в работата на Общото събрание лично или чрез представител. Член на съвета на директорите не може да представлява акционер.

(3) Един представител може да представлява само с тяхно съгласие няколко акционери. Ако изрично не е посочено друго, пълномощното на съответния представител е в сила за едно заседание на Общото събрание. Копие от пълномощното се прилага към протоколната книга на Общото събрание на акционерите.

(4) Членовете на Съвета на директорите и акционерите с привилегировани акции без право на глас вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако не са акционери, притежаващи акции с право на глас.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 21. Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
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 или облигации на дружеството;
6. (Изменен с решение на ОСА от 09.12.2025 г.) 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. (Изменен с решение на ОСА от 09.12.2025 г.) 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. взема решение за участие в капитала на други дружества в страната и в чужбина;

12. (Отменен с решение на ОСА от 09.12.2025 г.)

13. (Отменен с решение на ОСА от 09.12.2025 г.)

14. решава и други въпроси, отнасящи се до дейността на дружеството, които счете за необходимо.

Провеждане на Общото събрание

Чл. 22. (1) Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно, като редовното годишно общо събрание се провежда не по-късно от шест месеца след края на отчетната година.

(2) Общото събрание се провежда по седалището на дружеството, като съветът на директорите с решението си за свикване на събранието може да определи и друго място за провеждане на територията на Република България.

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

Свикване на Общото събрание

Чл. 23. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи по 5 на сто от капитала.

(2) Общото събрание се свиква с писмени покани, адресирани до всеки акционер без обявяване в Търговския регистър.

(4) Времето от изпращането на поканата до откриването на Общото събрание не може да бъде по-малко от 14 дни.

(5) Поканата трябва да съдържа:

1. фирмата и седалището на дружеството;

2. мястото, дата и часа на събранието;

3. вида на Общото събрание;

4. формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и упражняване правото на глас;

5. дневния ред и въпросите, подлежащи на обсъждане и

6. проектите за решения.

(6) Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обнародване или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

Списък на присъстващите

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

Председател на Общото събрание

Чл. 25. (1) За всяко свое заседание Общото събрание избира председател, който да ръководи заседанието.

Секретар на общото събрание. Преброители на гласовете

Чл. 26. (1) Общото събрание избира за всяко заседание секретар, който изпълнява функциите и на преброител на гласовете. За секретар може да бъде избрано и лице от техническия персонал, което не е акционер.

(2) С решение на Общото събрание може да бъде назначен и щатен секретар на дружеството. Със същото решение Общото събрание определя функциите и размера на възнаграждението на секретаря на дружеството.

Кворум

Чл. 27. (1) Общото събрание може да взема решения ако на него присъстват или са представени всички акционери.

(2) При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от броя на представените акции. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

Мнозинство при вземане на решенията

Чл. 28. (1) Общото събрание взема всички решения с мнозинство от 100% от притежаваните акции.

Протоколи

Чл. 29. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, съгласно изискванията на закона.

(2) Протоколът се подписва от председателя, секретаря на Общото събрание.

(3) Всеки акционер има право да иска копие от протоколите на Общото събрание.

(4) Протоколът трябва да съдържа:

1. мястото, датата и часа на заседанието;
2. имената на председателя и секретаря;
3. присъствието на членовете на съвета на директорите, като и на лица, които не са акционери;
4. процедурата и решенията на Общото събрание;
5. направените предложения по същество;
6. проведените гласувания и резултатите от тях;
7. направените възражения.

(5) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко пет години.

Конфликт на интереси

Чл. 30. Акционер или негов представител не може да гласува за:

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

Решения

Чл. 31.(1) Решенията на Общото събрание влизат в сила незабавно, освен ако действието им не бъде отложено по силата на закона или по решение на Общото събрание.

VI. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Мандат на Съвета на директорите

Чл. 32. (1) Съветът на директорите се избира за срок от 5 години, с изключение на първия съвет на директорите.

(2) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение, както и да бъдат освободени от длъжност преди изтичане на мандата, за който са избрани.

Състав

Чл. 33. (1) Съветът на директорите се състои от 3 /трима/ члена.

(2) Член на Съвета може да бъде дееспособно физическо или юридическо лице.

Права и задължения на членовете на съвета

Чл. 34. Членовете на Съвета са длъжни да изпълняват задълженията си добросъвестно, в интерес на дружеството, като полагат дължимата грижа. Те са длъжни да пазят в тайна дружествените дела, включително и след като престанат да бъдат членове на съвета.

Гаранции и отговорност

Чл. 35. (1) Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение.

(2) Гаранцията може да бъде дадена чрез депозиране на акции или облигации на дружеството, чрез запис на заповед, издаден в полза на дружеството или по друг определен от Съвета на директорите начин.

(3) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за виновно причинените вреди на дружеството.

Вътрешни правила

Чл. 36. (1) Съветът на директорите приема правила за своята работа, с които се определят кворумът, мнозинството и начинът за вземане на решенията както и редът за водене на протоколите.

(2) Съветът на директорите се свиква на заседания от председателя по негова собствена инициатива или по искане на друг член на съвета.

(3) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички негови членове са изразили писмено съгласието си с предложените решения.

Възнаграждение

Чл. 37. Членовете на Съвета на директорите имат право на възнаграждение, чийто размер се определя от Общото събрание на акционерите. Възнаграждението на изпълнителния директор/и се определя от Съвета на директорите.

Правомощия

Чл. 38 (1) Съветът на директорите има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с управлението на дружеството.

(2) (Изменен с решение на ОСА от 09.12.2025 г.) Съветът на директорите взема решения за:

1. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
2. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
3. приема годишен бюджет на Дружеството и изменения в него;
4. взема решения за ползване на инвестиционни кредити от Дружеството;
5. взема решения за ползване или отпускане на заеми;
6. взема решения за учредяване на обезпечения върху активи на Дружеството, както и за даване на гаранции и поръчителство;
7. взема решения за извършване на разходи или поемане на задължения над EUR 50 000 (петдесет хиляди евро).

(3) Съветът на директорите избира от членовете си Председател, Заместник – председател и Изпълнителен директор/и.

(4) Съветът на директорите взема решенията си с единодушие от членовете си.

Представителна власт

Чл. 39. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор.

Изпълнителен директор

Чл. 40. (1) Изпълнителният директор има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейността на дружеството и да го представлява пред трети лица.

(2) Изпълнителният директор/и:

1. организира изпълнението на решенията на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите;
2. осигурява непосредственото оперативно ръководство на дружеството;
3. сключва и прекратява трудовите договори със служителите на дружеството;
4. взема мерки за защита на интересите на дружеството, в това число и като предявява искове пред съдилищата.
5. подготвя тримесечните и годишния счетоводен отчет;
6. подготвя проект на доклад за дейността на дружеството по чл. 247 от ТЗ;
7. предприема всички необходими действия, свързани с управлението на дружеството, които се изискват съгласно закона или този Устав.

VII. ДРУГИ ПРАВИЛА

Годишно приключване

Чл. 41. (1) Ежегодно до края на месец март Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен счетоводен отчет и доклад за дейността си и ги представя на избраните от Общото събрание експерт-счетоводители/регистрирани одитори.

(2) Годишният счетоводен отчет се проверява от назначените експерт-счетоводители/одитори и се внася за приемане от Общото събрание на акционерите.

Дивиденди

Чл. 42. Дивидентите се разпределят по решение на Общото събрание въз основа на предложение на Съвета на директорите при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

Фондове

Чл. 43. (1) Фондовете се създават по решение на Съвета на директорите, в което се определя и реда за тяхното набиране и разходване.

(2) Дружеството задължително създава фонд „Резервен“, чийто размер е 10% от стойността на регистрирания капитал.

(3) Средствата във фонд „Резервен“ се набират по предвидения в закона ред.

(4) Средствата на фонд „Резервен“ могат да се използват само за:

1. покриване на годишната загуба;
2. покриване на загуби от предходната година.

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

Прекратяване

Чл. 44. Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание на акционерите;
2. от съда в случаите, предвидени от закона;
3. при настъпване на други основания, предвидени в устава на дружеството.

Заклучителни разпоредби

§1. Този Устав влиза в сила от момента на приемането му.

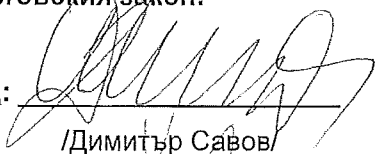
§2. За неуредените с този Устав въпроси се прилагат съответните разпоредби на българското законодателство. При противоречие между разпоредбите на този Устав и императивните норми на закона, законовите разпореждания имат приоритет.

§3. Този Устав се съставя в 2 (два) еднакви екземпляра, един за дружеството и един за Търговския регистър.

Този устав е приет с решение от 11.09.2024г. и изменен с решение на ОСА от 09.12.2025 г.

Заверка на основание чл. 174, ал. 4 от Търговския закон:

Изпълнителен директор и представляващ:


/Димитър Савов/

Изпълнителен директор и представляващ:


/Павлин Петков/