УСТАВ
НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
"СИМЕОНОВО ГАРДЪНС" АД

ОБЩИ ПРАВИЛА

Чл.1 Дружеството е юридическо лице, отделно от акционерите. Дружеството не носи отговорност за задълженията на акционерите. Дружеството е задължено към кредиторите си до размера на активите си. Задълженията на акционерите по отношение задълженията на дружеството са ограничени до размера на записаните акции.

ГЛАВА I
ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 2. ПРАВЕН СТАТУТ

(1) "СИМЕОНОВО ГАРДЪНС" АД е юридическо лице, учредено като акционерно дружество, при спазване на изискванията на Търговския закон на Република България.

(2) С този Устав се уреждат отношенията между акционерите, организационната структура, управлението и разпределението на печалбите и загубите на "СИМЕОНОВО ГАРДЪНС" АД .

Чл. 3. НАИМЕНОВАНИЕ

Фирмата на дружеството е **"СИМЕОНОВО ГАРДЪНС" АД,** което на латиница ще се изписва по следния начин: SIMEONOVO GARDENS AD.

Чл. 4. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

(1) Седалището на дружеството е: гр. София.

(2) Адресът на управление на дружеството е: град София, бул. "Джеймс Баучер" 76А, сграда "Хил Тауър Бизнес Център", етаж 2.

Чл. 5. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на дружеството е: закупуване и продажба на поземлени имоти, сгради и жилища; разработване на поземлени имоти и продажба на същите; посреднически услуги във връзка с поземлени имоти, сгради и жилища; строителство на сгради; управление на поземлени имоти, сгради и жилища; отдаване на поземлени имоти под аренда и отдаване на сгради и жилища под наем, както и всякаква друга търговска дейност, която не противоречи на закона.

Чл. 6. СРОК

Дружеството е учредено като безсрочно.

ГЛАВА II
КАПИТАЛ. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 7. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

Капиталът на дружеството е в размер на 100 008 (сто хиляди и осем) лева, разпределен в 100 008 (сто хиляди и осем) броя обикновени поименни акции с право на

глас, всяка акция с номинална стойност от 1 (един) лев. Капиталът е внесен изцяло.

Чл. 8. НАЧИНИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

(1) Капиталът на дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини:

а) чрез издаване на нови обикновени поименни акции.

б) чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции.

(2) Капиталът на дружеството може да бъде увеличен под условие, че акциите ще се закупят от определени лица на определена цена.

(3) Увеличаването на капитала е допустимо, само след като определеният в този Устав първоначален размер на капитала е внесен напълно, което се удостоверява с вносни бележки, приходни касови ордери, банкови бордера и други счетоводни документи.

Чл. 9. ПРЕДИМСТВА НА АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

(1) Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

(2) Правото по ал.1 от този член се погасява в срок, определен от Общото събрание, но най-малко един месец след обявяване 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.

(3) Правото по ал. 1 от този член може да бъде ограничено или да отпадне по решение на Общото събрание, взето с мнозинство 2/3 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.

Чл. 10. УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА СЪС СРЕДСТВА НА ДРУЖЕСТВОТО

(1) Общото събрание на акционерите може да увеличава капитала чрез превръщането на част от печалбата в капитал.

(2) Решението се взема в срок до 3 месеца след приемането на годишния финансов отчет за изтеклата година и се одобрява от Общото събрание на акционерите с мнозинство от 3/4 от гласовете на представените на събранието акции с право на глас.

(3) При вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър се представя финансовия отчет и се посочва, че увеличаването е от собствени средства на дружеството.

(4) Новите акции се разпределят между акционерите, съразмерно на участието им в капитала до увеличаването.

(5) След вписване на увеличението на капитала Съветът на директорите е длъжен незабавно да покани акционерите да получат новите си акции.

(6) Неполучените от акционерите нови акции на приносител се продават на борсата след изтичане на 1 година от вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала. Правата на акционерите се погасяват, а получените от продажбата суми се отнасят във фонд "Резервен".

Чл. 11. УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА С НЕПАРИЧНА ВНОСКА

Когато капиталът се увеличава с непарична вноска, в решението на Общото събрание на акционерите се посочва предметът на вноската, лицето, което я прави, и

номиналната стойност на акциите, предоставени срещу тази вноска.

Чл. 12. НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

(1) Капиталът на дружеството може да бъде намален с решение на Общото събрание на акционерите по един от следните начини:

а) чрез намаляване на номиналната стойност на акциите;

б) чрез обезсилване на акции;

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

ГЛАВА III
АКЦИИ

Чл. 13. АКЦИИ

Акцията е ценна книга, която удостоверява, че притежателят й участва с посочената в нея номинална стойност в капитала на дружеството.

Чл. 14. НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ, КУПЮРИ И КУПОНИ

(1) Номиналната стойност на акциите на дружеството е 1 (един) лев.

(2) Акциите се издават в купюри от 1 лев, като всяка акция има отделен пореден номер, независимо от купюра. Купюрният строеж на всяка емисия се определя от Съвета на директорите на дружеството.

(3) Акциите на дружеството се издават с купони за дивидент за 20 години. Общото събрание на акционерите може да вземе решение за отпечатване на определена емисия акции без купони за дивидент.

(4) На купюрите задължително се отбелязва номера поред и датата на емисията.

(5) Реквизитите на акциите се определят съгласно изискванията на чл. 183 от Търговския закон и допълнителните изисквания на този устав.

Чл. 15. ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ

(1) Емисионна е стойността, по която акциите се поемат от учредителите или съответно от подписващите при набиране на капитала.

(2) Емисионната стойност не може да бъде по-малка от номиналната.

(3) Минималната емисионна стойност при всяка нова емисия акции се определя с решение на органа, компетентен да увеличава капитала на дружеството в дадения момент.

Чл. 16. ВИДОВЕ АКЦИИ

(1) Акциите на дружеството могат да бъдат само обикновени поименни.

(2) Видът на акциите от всяка следваща емисия се определя с решение на органа, компетентен да увеличава капитала на дружеството в дадения момент - в същия акт, с което се взема решение за увеличаване на капитала с нова емисия акции и се определя размера, датата на емисията и сроковете на набиране на допълнителния капитал.

Чл. 17. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

(1) Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, според волята на собствениците им.

(2) Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата за акционерите, за да има действие спрямо дружеството.

(3) Временните удостоверения не могат да се прехвърлят преди възникване на дружеството. След това те се прехвърлят по реда, по който се прехвърлят и поименните акции.

(4) Право да придобиват акции на дружеството имат всички български и чуждестранни физически и юридически лица.

ГЛАВА IV
ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 18. ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Всяка акция дава на своя притежател следните права:

а) право на един глас в Общото събрание на акционерите. Лишени от право на глас могат да бъдат само привилегированите акции.

б) право на съразмерна част от печалбата на дружеството (дивидент) по реда на този Устав;

в) право на съразмерен ликвидационен дял;

ГЛАВА V
ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 19. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 20. СЪСТАВ

(1) В Общото събрание на акционерите участват всички лица, притежаващи акции с право на глас. Тези лица участват в Общото събрание лично или чрез представители.

(2) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен, ако са акционери.

Чл. 21. КОМПЕТЕНТНОСТ

Общото събрание има изключителната компетентност да взема решения по следните въпроси:

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 и определя възнагражденията им.;
5. Назначава и освобождава регистрирани одитори;
6. Одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на Фонд "Резервен" и изплащане на дивидент;
7. Назначава ликвидаторите на дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;

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 и този Устав

Чл. 22. СВИКВАНЕ

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

(2) Свикването се извършва чрез изпращане на писмени покани до акционерите.

(3) Поканата съдържа:

1. фирмата и седалището на дружеството;
2. мястото, датата и часа на събранието;
3. вида на Общото събрание;
4. съобщение за формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас;
5. дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения

(4) Времето от изпращането на поканите, до откриване на общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание избира председател, преброител и секретар на заседанието.

Чл. 23. КВОРУМ И МНОЗИНСТВА

(1) За да бъде законно Общото събрание на акционерите, е необходимо да има кворум от 2/3 от представените на събранието акции с право на глас.

(2) Решенията по чл. 22, т. 1,2 и 3 от Устава се вземат само ако на Общото събрание има кворум от 2/3 от представените на събранието акции с право на глас.

(3) При липса на кворум в случаите по ал. 1 и 2 се насрочва ново заседание в срок до 14 дни и то е законно, независимо от представените на него акции с право на глас. Датата на новото заседание може да бъде посочена в поканата за първото заседание.

(4) Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от представените на събранието акции. За решенията по т.1-3 от чл. 23 от този Устав се изисква мнозинство 2/3 от представените на събранието акции с право на глас.

Чл. 24. СПИСЪК НА ПРИСЪСТВАЩИТЕ

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

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 25. МАНДАТ

(1) Дружеството се управлява по едностепенната система от Съвет на директори, който се избира за срок от 5 (пет) години.

(2) Членовете на първия Съвет на директорите се определят за срок от 3 (три) години;

(3) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без

ограничения.

(4) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

(5) Член на Съвета може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до шест месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. Ако дружеството не направи това, заинтересованият член на съвета може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(6) След изтичане на мандата членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до определянето от общото събрание на акционерите на нов Съвет на директори.

Чл. 26. СЪСТАВ

(1) Съветът на директорите се състои от шест физически или юридически лица.

(2) Юридическите лица се представляват в Съвета на директорите от техния законен представител или от договорен представител, с изрично нотариално заверено пълномощно.

Чл. 27. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

(1) Съветът на директорите избира измежду своя състав двама изпълнителни членове, които осъществяват управлението на дружеството и са негови представители. Изпълнителните членове действат само заедно.

(2) Имената на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

Чл. 28. КВОРУМ

(1) Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват най-малко половината от неговите членове лично или представлявани от друг член на Съвета.

(2) Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(3) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

Чл. 29. КОМПЕТЕНТНОСТ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съветът на директорите:

1. приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишния финансов отчет на дружеството;
2. приема програми и планове за дейността на дружеството;
3. предлага на Общото събрание на акционерите увеличаване или намаляване на капитала на дружеството;
4. избира и освобождава изпълнителните членове от състава си;
5. избира между членовете си председател и заместник председател;
6. приема организационно-управленската структура, одобрява правилата на вътрешната стопанска сметка и другите вътрешни правила на дружеството;
7. взема решения за образуване на парични фондове и определя реда за набирането и изразходването им;
8. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и

вещни права върху тях, придобиване и предоставяне на лицензии, сключване на договори за кредит, кредитиране на трети лица, учредяване на залог и ипотека върху ДМА, даване на гаранции и поемане на поръчителство, участие или прекратяване на участие в други търговски дружества;

9. взема решения за определяне и изменение на вида и формата на временните удостоверения. При изменение във формата или вида на временното удостоверение, Съветът на директорите предава новите временни удостоверения на акционерите срещу представяне на старите удостоверения за броя на притежаваните от тях акции;

10. обсъжда и решава други въпроси освен тези, които са от компетентност на Общото събрание на акционерите;

Чл. 30. МНОЗИНСТВА

(1) Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство от всички свои членове, освен, в изрично предвидените в Търговския закон и този Устав случаи, когато се изисква по-високо мнозинство.

(2) Съветът на директорите взема решения с единодушие на всички свои членове в следните случаи:

1. прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;

2. разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен годишен финансов отчет;

3. поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен годишен финансов отчет.

Чл. 31. ПРОТОКОЛИ

(1) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове.

(2) Протоколите се съхраняват от специално назначено за тази цел лице.

(3) Всеки член на Съвета на директорите има право да получи препис от протокола на заседанието, освен в случаите, когато има решение на Съвета в обратен смисъл.

(4) Протоколите от заседанията на Съвета на директорите представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите.

Чл. 32. РАБОТА НА СЪВЕТА

(1) Съветът на директорите приема правила за работата си и избира председател и заместник- председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца.

(3) Всеки член на Съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание като изпрати уведомления в едноседмичен срок преди датата на заседанието, освен, ако с оглед спешността на въпроса, не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) В уведомлението задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

(5) Уведомяване по предходната алинея не е необходимо, в случай, че на предходното заседание на Съвета на директорите присъстващите членове на Съвета са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

(6) Всеки от членовете на Съвета може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

ГЛАВА VI
ГОДИШНО ФИНАНСОВО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Чл. 33. ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

(1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и доклад за дейността и го представя на избраните от общото събрание регистриран одитори.

(2) Съветът на директорите представя провереният и приет годишен финансов отчет в Търговския регистър.

Чл. 34. ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА

(1) След постъпването на доклада на регистриран одитор Съветът на директорите представя на общото събрание на акционерите финансов отчет, доклад за дейността, доклада на регистриран одитор и предложение за разпределението на печалбата.

(2) В доклада на Съвета на директорите за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишният счетоводния отчет.

Чл. 35. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

(1) На разпределение в края на всяка година подлежи печалбата след облагането й с държавни и местни данъци и такси и след покриване на евентуалните загуби от предходни години.

(2) Разпределението на печалбата се извършва по решение на Общото събрание на акционерите.

Чл. 36. ФОНД "РЕЗЕРВЕН"

Дружеството образува фонд "Резервен", който набира средства от следните източници:

- от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат 1/10 или по-голяма част от капитала, определен в този устав;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставените им предимства за акциите;
- други източници, предвидени в този устав или по решение на общото събрание на акционерите.

ГЛАВА VII

Чл. 37. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството може да бъде прекратено при следните обстоятелства:

1. по решение на общото събрание;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели;
4. когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал. Ако в срок от една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, дружеството се прекратява по реда на т. 3;
5. ако в продължение на шест месеца броят на членовете на съвета на дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум, то може да бъде прекратено по реда на т. 3;

VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените в този устав въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

§ 2. Настоящият Устав е приет на Учредително събрание на дружеството, проведено на 30.11.2021 г. и изменен с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството от 21.03 .2022 г.

Изпълнителни директори:

Неделчо Монев Колев

Мирослав Красимиров Шалев