

# УСТАВ НА ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД

## ГЛАВА ПЪРВА

### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

#### СТАТУТ

**Чл. 1.** (1) ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ 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 ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ 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 всички субекти на Частното право на РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, а именно физически лица и юридически лица. 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.

#### ПРИЛОЖИМ ЗАКОН

**Чл. 2.** За неуредените в настоящия Устав въпроси се прилагат съответните разпоредби на действащите в РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ нормативни актове.

#### ФИРМА И ОБОЗНАЧЕНИЯ

**Чл. 3.** (1) Фирмата на дружеството е: ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД. На латиница фирмата на дружеството се изписва както следва: PRIME PROPERTY BG AD. Фирмите на клоновете се образуват като към фирмата на дружеството се добавя "Клон".

(2) Фирмата, седалището, адресът на управление, единният идентификационен код и банковата сметка задължително се посочват в търговската кореспонденция на дружеството, както и в неговата Интернет - страница.

#### СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

**Чл. 4.** (1) Седалището на дружеството е: гр. София.

(2) Адресът на управление на дружеството е: гр. София, п.к. 1784, район Младост, ул. Магнаурска школа № 15, бл. 2, ет. 4.

#### СРОК

**Чл. 5.** Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

## ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

**Чл. 6.** Предметът на дейност на дружеството е: инвестиране в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, както и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им, вътрешно и външнотърговска дейност, научно-техническа, развойна и иновационна дейност в областта на електрониката и електротехническата промишленост, маркетинг, реклама, транспорт, спедиция, импорт, експорт, организиране в съответствие с изискванията на закона за хазарта /след получаване на необходимите лицензи/ на хазартни игри онлайн, на хазартни игри в игрално казино, хазартни игри с игрални автомати в игрални зали, и всички помощни и спомагателни дейности, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

## ГЛАВА ВТОРА

### КАПИТАЛ РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

**Чл. 7.** (1) Капиталът на дружеството е в размер на **35 706 593 лв.** (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три лева), разпределен в **35 706 593** (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) броя поименни налични акции, всяка с право на един глас, с номинал **1 (един)** лев.

(2) Капиталът е внесен изцяло.

### ПРОМЯНА НА КАПИТАЛА

**Чл. 8.** (1) Увеличаването на капитала на дружеството се извършва с решение на Общото събрание на акционерите (ОС).

(2) Увеличаването на капитала на дружеството може да става чрез:

1. издаване на нови акции;

2. увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции.

(3) Общото събрание може да приеме решение (с мнозинство 3/4 от акциите с право на глас) за превръщане на част от печалбата на Дружеството в капитал. Решението следва да се вземе в рамките на 3 месеца от датата на приемане на годишния финансов отчет за предишната година. Новите акции се разпределят безплатно между акционерите, съответно на дяловете им в капитала.

**Чл. 9.** (1) Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. При акции от различни класове право за записване на нови акции се упражнява първо от акционерите от съответния клас. Останалите акционери упражняват това си право след акционерите от класа, в който се издават новите акции. Правото за записване на нови акции се погасява в срок, определен от ОС, но най-малко един месец след 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.

(2) При акции с право на глас от различни класове решението се взема от акционерите от всеки клас.

(3) Правото по ал. 1 може да отпадне по решение на общото събрание на акционерите, взето с мнозинство 70 % от капитала на дружеството.

**Чл. 10.** Капиталът може да бъде увеличен под условие, че акциите ще се запишат от определени лица на определена цена. Решението се взема от ОС с мнозинство 70 % от капитала на дружеството и при условие, че на събранието е представен не по-малко от 70 % от капитала на дружеството.

**Чл. 11.** (1) В срока по чл. 196 от ТЗ и на основанията, посочени в ал. 2, СД може да увеличи (наведнъж или на части) капитала на дружеството до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови поименни (привилегирани или обикновени) акции с или без право на глас, всяка с номинална стойност от 1 (един) лев. Срокът по предходното изречение започва да тече от обявяване на Устава в ТРРЮЛНЦ. Във всички случаи на увеличаване на капитала от СД то може да се извърши и по реда на чл. 193 (с непарична/и вноски/и) и чл. 195 (под условие) от ТЗ, като с приемането на настоящия устав общото събрание на акционерите изрично дава своето съгласие за отпадане на правото по чл. 9 ал. 1.

(2) Решението по ал. 1 се взема от СД с единодушие.

**Чл. 12.** Когато увеличаването на капитала се извършва с непарична/и вноски/и, предмет на апорта може да бъде всяко субективно право върху обект, различен от парите, което е имуществено (има парична стойност), не е извън гражданския оборот (може да бъде предмет на частноправни сделки и има пазарна или друга обективно установима цена) и е годно да служи за обезпечение или удовлетворяване на кредиторите на дружеството. В този случай в решението на ОС, респ. на СД се посочва предметът на вноската, лицето, което я прави, и номиналната стойност на акциите, предоставени срещу тази вноска. Заключение на вещите лица по чл. 72, ал. 2 е част от материалите по чл. 224 и се представя в търговския регистър за обявяване заедно с решението за увеличаване на капитала.

**Чл. 13.** (1) Намаляването на капитала на дружеството става с решение на ОС чрез:

1. намаляване на номиналната стойност на акциите;
2. обезсилване на акции;
3. освобождаване от задължението за внасяне на неизплатената част от акциите;

(2) Капиталът на дружеството не може да бъде намален под законово установения минимум за капитала на акционерните дружества.

(3) Ако даден акционер не плати дължима вноска срещу записаните акции на съответния падеж, Съвета на директорите е длъжен да му връчи покана, с която да изиска плащането на неплатената вноска (заедно с натрупаната лихва и с разноските на дружеството, свързани с неплащането на вноската). В поканата ще се крайна дата, до която трябва да се извърши плащането. В поканата също така ще се указва, че при неплащане акциите, за които се дължи съответната вноска, ще бъдат обезсилени. Ако не бъдат спазени изискванията, поставени в поканата, всяка акция по повод на която е била дадена поканата, може по всяко време след това да бъде обезсилена. Обезсилените акции ще бъдат унищожени. Лицето, чиито акции са обезсилени ще престане да има качеството на акционер по повод тези акции и ще предаде същите на дружеството за унищожаване.

**Чл. 14.** По предвидения в ТЗ ред може да се извърши едновременно намаляване и увеличаване на капитала на дружеството.

## ГЛАВА ТРЕТА

### АКЦИИ ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл. 15.** (1) Акциите на дружеството са обикновени, налични с право на един глас всяка. Номиналната стойност на една акция е 1 (един) лев.

(2) Дружеството може да издава и други видове акции, ако това е допустимо по действащите в РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ нормативни актове.

(3) Дружеството издава акции по реда на ТЗ.

(4) Притежаването на налични акции (независимо от вида им) се удостоверява с временно удостоверение/я до отпечатването на самите акции. За временните удостоверения се прилага съответно чл. 183 от ТЗ, като в тях се посочват и видът и броя на записаните акции, а също и размерът на направената вноска. На един акционер се издава едно временно удостоверение, освен ако СД реши друго. Временните удостоверения се подписват от двама члена на СД. Доколкото няма изрична уредба, за временните удостоверения се прилагат съответно разпоредбите на ТЗ и този устав за акциите.

### РАЗПОРЕЖДАНЕ С АКЦИИ

**Чл. 16.** (1) Разпореждането с акции между акционерите се извършва свободно.

(2) Всеки акционер, който желае да прехвърли акциите си на трето лице – неакционер е длъжен първо да ги предложи на другите акционери. За желанието за прехвърляне на акции се уведомява Съвета на директорите, който писмено известява всеки от акционерите за предложените за продажба акции. В известието се посочва цената на предлаганите акции, техния брой и срока за приемане на направеното предложение, който не може да бъде по-кратък от 7 дни и по-дълъг от 20 дни, считано от датата на известието. Срокът за приемане на предложението се определя от Съвета на директорите. В случай, че другите акционери не придобият всички предлагани акции, собственикът им е свободен да ги продаде на трето лице при същите условия и цена, предложени на останалите акционери.

(3) Ограниченията по предходната алинея не се отнасят до прехвърляне на акции от акционер на свързано с него лице по смисъла на § 1 т. 1 и 3-7 от ТЗ.

(4) Когато сделка с акции е реализирана в нарушение на правилата на настоящия устав или Търговския закон, по решение на Съвета на директорите акциите, обект на сделката могат да бъдат принудително обезсилени, за което акционерът, който ги притежава следва да бъде писмено уведомен. При принудително обезсилване на акциите, дружеството не дължи обезщетение или връщане на направените парични вноски. Принудително обезсилване на акции се осъществява и по реда на чл. 13 ал. 3 от този устав, когато са налице условията на чл. 189 от ТЗ.

(5) Прехвърлянето на акции има действие по отношение на Дружеството след вписването в книгата на акционерите. В книгата на акционерите се записват всички акции, техните притежатели и се отбелязват направените от тях вноски.

(6) Прехвърлянето се вписва в книгата на акционерите по молба на прехвърлителя или на приобретателя, с която се представят и доказателствата.

(7) Прехвърлянето на поименни акции се извършва с джирос и трябва да бъде вписано в книгата на

поименните акционери, за да има действие спрямо дружеството. Този ред се прилага за временните удостоверения, независимо от вида на акциите, които притежава акционерът.

## КНИГА НА АКЦИОНЕРИТЕ

**Чл. 17.** (1) Дружеството води книга на акционерите, в която се записват името и адресът на акционерите, притежаващи поименни акции, отбелязват се видът, номиналната и емисионната стойност, броят и номерата на акциите, като се отбелязват и всички настъпващи промени. Същото важи и за временните удостоверения. В книгата се отразяват и всички промени във вписаните данни. При промяна във вписаните данни, акционерите са длъжни да ги заявят за вписване в срок от 7 (седем) дни. При неизпълнение на горното задължение дружеството се ръководи при осъществяване на дейността си според вписаните данни.

(2) Книгата на акционерите се води от Председателя на СД или от овластено от него лице.

(3) Вписването в книгата на акционерите се извършва при спазване на следния ред:

а) за вписване, което се извършва служебно - в 5 (пет) дневен срок от възникване на основанието за вписване;

б) в останалите случаи - в 7 (седем) дневен срок от сезирането с искане за вписване. Длъжностното лице, натоварено да извършва вписванията, проверява дали са налице предпоставките за вписването. Ако то прецени, че не са налице предпоставките за вписването - незабавно внася въпроса за разглеждане от СД и уведомява молителя. СД се произнася на първото си заседание.

## СЪПРИТЕЖАВАНЕ НА АКЦИИ

**Чл. 18.** Акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят свой/и пълномощник/ци. Ако са определени няколко пълномощника при упражняване правото на глас в ОС те имат право общо на един глас и ако не гласуват по еднакъв начин за съответното решение, се смята, че те гласуват против вземане на решението.

## ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

**Чл. 19.** (1) Всяка акция дава на своя притежател следните права:

1. имуществени:

а) право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на акцията;

б) право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията;

2. неимуществени:

а) право на участие в управлението чрез ОС по реда на чл. 220 и сл. от ТЗ;

б) право на един глас в ОС по реда на чл. 228 от ТЗ;

в) право да избира и да бъде избран в органите на управление на дружеството;

г) право на информация за дружеството по реда на чл. 223, ал. 4, чл. 224 и чл. 232, ал. 4 от ТЗ;

- д) право на защита по реда на чл. 71 и чл. 74 от ТЗ;
- е) малцинствени права по реда на чл. 223, ал. 1 и чл. 230а от ТЗ;
- ж) право на акция по реда на чл. 167, ал. 2 от ТЗ;
- з) право за записване на нови акции по реда на чл. 194 от ТЗ;
- и) право за записване на конвертируеми облигации по реда на чл. 215 от ТЗ.

(2) Срещу записаните акции акционерите са длъжни да направят вноски. Те могат да правят частични вноски, чиито минимален размер е 25% (двадесет и пет) процента от стойността, по която са записани акциите. Вноските се правят по реда на ТЗ.

### ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

**Чл. 20.** (1) Дружеството може да придобива собствени акции само:

1. при намаляване на капитала по чл. 200, т. 2 ;
2. при универсално правоприемство, освен при преобразуване;
3. ако това става безвъзмездно;
4. ако извършва по занятие сделки с ценни книжа и придобива акциите в изпълнение на поръчка на трето лице;
5. при изключване на акционер по чл. 189, ал. 2 и 3 ;
6. в резултат на принудително изпълнение на задължение на акционер към дружеството;
7. ако те са издадени като привилегирани акции специално с тази привилегия;
8. при обратно изкупуване.

(2) В случаите по ал. 1, т. 3, 4, 6, 7 и 8 акциите трябва да са изплатени изцяло.

(3) Дружеството преустановява упражняването на правата по собствените акции до тяхното прехвърляне.

(4) Общата номинална стойност на собствените акции, придобити по ал. 1, с изключение на тези по т. 1, не може да надхвърля 10 на сто от капитала. Дружеството е длъжно да прехвърли в тригодишен срок притежаваните собствени акции, които надхвърлят този размер.

(5) Ако акциите, придобити в случаите по ал. 1, т. 2 - 8, не бъдат отчуждени в срока по ал. 4, те се обезсилват и се прилага чл. 200, т. 2 .

(6) Собствените акции не се вземат предвид при определяне на чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2.

**Чл. 21.** (1) Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на общото събрание на акционерите, което определя:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване;

2. условията и реда, при които СД извършват изкупуването в определен срок не по-дълъг от пет години;

3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

(2) Решението по ал. 1 се взема с обикновено мнозинство от представения капитал. Решението се вписва в търговския регистър.

(3) Изкупуването се извършва при съответно прилагане на чл. 247а, ал. 1 и 2. Общата номинална стойност на изкупените акции и на тези по чл. 187а, ал. 4 не може да надхвърля 10 на сто от капитала. За изкупените акции, които надхвърлят този размер, се прилага чл. 187г от ТЗ.

(4) СД извършва обратното изкупуване при спазване изискванията по ал. 1 - 3.

**Чл. 22.** (1) Предложението за обратното изкупуване следва да съдържа следната информация:

1. предлаганата цена за акция;

2. срока за приемане на предложението;

3. срока за изпълнение на задълженията при приемане на предложението.

(2) Предложението се приема с изрично писмено волеизявление, депозиране на временните удостоверения за акциите в СД, както и с извършване на други необходими действия, ако такива са необходими според конкретния случай във връзка с прехвърлянето (напр. джиросване и др.).

(3) Сделката се смята за сключена към момента на изтичането на срока за приемане.

## **ГЛАВА ЧЕТВЪРТА**

### **УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **ОРГАНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 23.** Органите за управление на дружеството са:

1. Общо събрание на акционерите (ОС);

2. Съвет на директорите (СД).

## **РАЗДЕЛ I**

### **ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

#### **СЪСТАВ**

**Чл. 24.** (1) ОС на акционерите включва всички акционери с право на глас. Те участват в ОС лично или чрез представител по закон или по пълномощие. Непълнолетните или поставените под ограничено запрещение акционери участват в работата на ОС лично, но за да породят правен ефект и да бъдат взети предвид действията им се нуждаят от предвиденото в съответния нормативен акт разрешение или потвърждаване на родител, респ. попечител. Всеки акционер има право да упълномощи лице, което да го представлява в ОС. Членовете на СД не могат да представляват

акционери в ОС, освен ако не са законни представители на физически и юридически лица - акционери. Пълномощното трябва да е изрично, да е в писмена форма. Не може да участва в работата на ОС акционер, респ. представител на акционер, който не е вписан в книгата по чл. 17 от този устав.

(2) Членовете на СД участват в ОС без право на глас, освен ако са акционери или законни представители на физически и юридически лица - акционери.

(3) Лица, които не са акционери или представители на акционери могат да присъстват на ОС с решение на самото събрание.

## КОМПЕТЕНТНОСТ

**Чл. 25.** ОС може да:

- а) изменя и допълва Устава на дружеството;
- б) увеличава и намалява капитала;
- в) преобразува и прекратява на дружеството;
- г) избира и освобождава членовете на СД и определя възнаграждението им;
- д) назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
- е) одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители;
- ж) определя ликвидаторите при прекратяване на дружеството;
- з) освобождава от отговорност членовете на СД;
- и) решава издаването на облигации;
- й) решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от Закона или от настоящия Устав.

## ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

**Чл. 26.** (1) ОС се провежда най-малко веднъж годишно. В случай че загубите на дружеството надхвърлят 50% (петдесет процента) от капитала, задължително се провежда ОС в тримесечен срок от установяване на загубите. Установяването на загубите става с решение на СД въз основа на търговските книги на дружеството.

(2) ОС се провежда в седалището на дружеството.

(3) ОС се ръководи от Председател, Секретар на ОС и Преброител на гласовете. Председател и Секретар на ОС по право са съответно Председателя на СД и определен от СД Изпълнителен директор. С решение на ОС за Председател и Секретар на събранието могат да бъдат избрани други лица. Решението на ОС се взема с обикновено мнозинство от представените акции.



## СВИКВАНЕ

**Чл. 27.** (1) ОС се свиква от СД. То може да се свика от СД и по искане на акционери, които повече от 3 (три) месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала. Към искането си акционерите прилагат доказателства, че са акционери (копие/я от притежаваните акции, респ. временни удостоверения) и че притежават заедно или по отделно поне 5% от капитала. Ако постъпи искане от лице, представящо се за пълномощник на акционер/и то трябва да представи и нотариално заверен препис от даденото му изрично пълномощно. Искане от лице, твърдящо, че е упълномощено в устна форма, не се разглежда. СД разглежда искането на акционерите след представяне на тези доказателства, от който момент започва да текат и сроковете по чл. 223 от ТЗ.

(2) Ако в срок от един месец искането на акционерите по ал. 1 не бъде удовлетворено или ОС не бъде проведено в срок от три месеца, Окръжният съд/Софийски градски съд по седалището на дружеството свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

(3) Свикването се извършва с покана, обявена в Търговския регистър (ТР) или с писмени покани, ако няма издадени акции на приносител. Поканата съдържа следните данни:

а) фирмата и седалището на дружеството;

б) мястото, датата и часа на ОС;

в) вида на ОС - редовно или извънредно;

г) формалности, които трябва да бъдат изпълнени за участие в ОС и за упражняване правото на глас;

д) дневния ред на ОС и конкретните предложения за решения.

(4) Времето от обявяването в ТР на поканата или връчването на писмените покани до откриването на ОС не може да бъде по малко от 30 дни.

## РЕГИСТРАЦИЯ И КВОРУМ

**Чл. 28.** (1) За участие в ОС се извършва регистрация на акционерите и представителите на акционери от Комисия за регистрация и проверка на кворума (КРПК) в състав Председателя на СД и определен от СД Изпълнителен директор. Явилите се лица се легитимират с документ за самоличност и документ, установяващ качеството им на акционер, респ. представител по закон или по пълномощие на акционер.

(2) КРПК изготвя списък на акционерите и представителите на акционери, които удостоверяват присъствието си с подпис. В списъкът се посочва броят на притежаваните или представлявани акции. Списъкът се заверява от Председателя и Секретаря на ОС и към него се прилагат представените документи, установяващи качеството на представител по закон или по пълномощие на съответните лица.

(3) ОС има кворум и може да заседава и да взема решения, ако са се явили и регистрирали за участие акционери или представители на акционери с право на глас, притежаващи, респ. представляващи минимум 50 % (петдесет процента) от капитала на дружеството.

(4) При липса на кворум, се насрочва ново ОС в срок не по-рано от 14 (четирнадесет) дни и не по-

късно от 40 (четиридесет) дни от датата на ОС, на което не е имало кворум и то може да заседава независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

(5) Наличието или липсата на кворум се установява от КРПК по списъка на регистрираните за участие в ОС.

#### ОТКРИВАНЕ, ЗАКРИВАНЕ И ОТЛАГАНЕ НА ОС

**Чл. 29.** (1) ОС се открива от Председателя на СД.

(2) Председателят на СД открива ОС, ако е налице необходимият за провеждането му кворум. След откриването на ОС, КРПК може да извърши проверка на кворума, ако прецени, че е необходимо или по искане на акционер/и или представител/и на акционер/и, чрез преброяване на присъстващите лица или чрез поименно прочитане имената на регистрираните за участие.

(3) Ако по реда на ал. 2 се установи различие между присъстващите на ОС и тези, които са вписани в списъка по 25, ал. 2 от този устав, КРПК изготвя допълнителен списък.

(4) Председателят на ОС го закрива, когато:

1. бъде изчерпан дневния ред на събранието;
2. по реда на ал. 2 и ал. 3 се установи липсата на кворум.

(5) Председателят отлага ОС по реда на чл. 28, ал. 4 от този устав.

#### ГЛАСУВАНЕ И МНОЗИНСТВО

**Чл. 30.** (1) Решенията на ОС по чл. 25 се вземат с обикновено мнозинство от записаните за участие в събранието акции. Решенията на ОС по чл. 25, букви "а", "б", "в" (само за прекратяване) се вземат с мнозинство 2/3 от представените акции.

(2) Гласуването става с акциите, временните удостоверения или други документи по образец, определен от СД.

(3) Решенията на ОС влизат в сила по реда на чл. 231 от ТЗ.

#### ПРОТОКОЛ

**Чл. 31.** (1) За заседанието на ОС се изготвя протокол по реда на чл. 232 от ТЗ.

(2) В случаите на чл. 28, ал. 4 и ал. 5, чл. 29, ал. 2, ал. 3 и ал. 4, т. 2 от този устав също се изготвя протокол, за който съответно се прилага чл. 232 от ТЗ.

## РАЗДЕЛ II

### СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

#### МАНДАТ

**Чл. 32.** (1) Членовете на СД (съвета) се избират за срок до 5 години. Членовете на първия СД се

определят за срок от 3 години.

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

(3) 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 заяви за вписване освобождаването му в ТРРЮЛНЦ. 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.

## СЪСТАВ

**Чл. 33.** (1) Съвета се състои най-малко от три, но не повече от девет лица. Член на съвета може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице.

(2) Когато член на съвета е юридическо лице, то определя представител/и за изпълнение на задълженията му в съвета.

(3) Членовете на съвета трябва да не са и да не са били член на управителен (изпълнителен) или контролен орган или неограничено отговорен съдружник на дружество, което е прекратено поради несъстоятелност, в това число и през последните две години предхождащи решението за обявяване на несъстоятелността, на което да са останали неудовлетворени кредитори.

(4) Физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на съвета също трябва да отговарят на изискването по предходната алинея. Когато юридическите лица - членове на съвета, са определили повече от един представител всеки представител може да представлява юридическото лице поотделно. Когато на заседанието присъстват повече от един представител, те имат право общо на един глас, като, ако представителите не гласуват по еднакъв начин за съответното решение, се смята, че те гласуват срещу вземането на решението.

(5) Членовете на съвета се вписват в търговския регистър, където представят нотариално заверено съгласие и декларация, че не са налице пречки по ал. 3.

## ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

**Чл. 34.** (1) Членовете на съвета имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

(2) Членовете на съвета са длъжни да изпълняват функциите си с грижата на добър търговец в интерес на дружеството и на всички акционери.

(3) Лице, предложено за член на съвет, е длъжно преди избирането му да уведоми ОС за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета, то незабавно дължи писмено уведомление.

(4) Членовете на СД имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат

прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

(5) Членовете на съвета са длъжни да не разгласяват информацията, станала им известна в това им качество, ако това би могло да повлияе върху дейността и развитието на дружеството, включително след като престанат да бъдат членове на съвета. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за трети лица или вече е разгласена от дружеството.

(6) Алинеи 1 - 5 се прилагат и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на съвета, съгласно чл. 234, ал. 1 от ТЗ.

## КОМПЕТЕНТНОСТ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

**Чл. 35.** (1) Съветът на директорите:

1. Приема и предлага за одобряване на общото събрание годишния отчет и баланса на дружеството;
2. Приема планове и програми за дейността на дружеството;
3. Предлага на ОС увеличаване или намаляване на капитала;
4. Избира и освобождава изпълнителните членове от състава си;
5. Приема организационно-управленската структура, одобрява правила за организация на вътрешната стопанска сметка, работната заплата и другите вътрешни правила на дружеството;
6. Взема решения за образуване на първични фондове и определя реда за набирането и разходването им;
7. Предлага на Общото събрание решенията по чл. 25 от Устава;
8. взема решения за придобиване и прехвърляне на недвижими имоти и вещни права върху тях, за учредяване на залог и ипотека върху дълготрайни материални активи;
9. взема решения за ползване на кредити, за кредитиране на трети лица, за придобиване и предоставяне на лицензии;
10. взема решения за образуване на клонове, определяне на тяхното седалище и предмет на дейност;
11. взема решения за закриване или прехвърляне на предприятия или на значителни части от тях;
12. взема решения за участие или прекратяване на участие в други търговски или граждански дружества в страната и чужбина;
13. взема решения за даване на гаранции и за поемане на поръчителства;
14. взема решения за съществена промяна на дейността на дружеството;

15. взема решения за дългосрочно сътрудничество от съществено значение за дружеството или прекратяване на такова сътрудничество;

16. Обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от компетентността на ОС.

## ЗАСЕДАНИЯ

**Чл. 36.** (1) Съветът приема правила за работата си и избира Председател и изпълнителен/и член/ове (изпълнителен/и директор/и) от своите членове.

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

(3) Съветът се свикват на заседания от своя Председател. Всеки член на съвета може да поиска писмено от Председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай Председателят е длъжен в срок от един месец да свика заседание.

(4) Свикването става чрез писмени уведомления до членовете на съвета. В уведомлението се посочват задължително: мястото, датата, часа на заседанието и предложени дневен ред.

(5) В бързи случаи уведомяването може да става по телефона - чрез прочитане текста на уведомлението, по факса или по e-mail.

(6) Уведомяването трябва да се извърши най-късно един ден преди заседанието.

(7) Уведомяване по предходната алинея не е необходимо в случай, че на предходно/то заседание присъстващите членове на съвета са уведомени за мястото, датата и часът на следващото заседание или ако съвета приеме график за провеждане на своите заседания.

(8) Ако не е спазен редът за свикване, съвета може да заседава и да взема решения, ако този факт е отразен в протокола, присъстват или са надлежно представени всички членове и същите дадат съгласие за това.

## КВОРУМ И МНОЗИНСТВО

**Чл. 37.** (1) Съветът може да заседава и да взема решения, ако присъствуват най-малко половината от членовете лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересувано от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

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

(4) Съветът приема решения с обикновено мнозинство.

## ПРОТОКОЛИ

**Чл. 38.** (1) За заседанията на съвета се водят протоколи, за които се прилага съответно чл. 232 от ТЗ. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на съвета, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси.

(2) Протоколите от заседанията на съвета 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.

## ОТГОВОРНОСТ

**Чл. 39.** (1) Членовете на съвета задължително дават гаранция за своето управление в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение. Гаранцията може да се състои и в депозирани акции или облигации на дружеството.

(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 настъпилите вреди.

## ОСОБЕНИ ПРАВИЛА ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ

**Чл. 40.** (1) СД има право да сключва следните сделки без предварително разрешение на ОС:

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 счетоводен 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 счетоводен отчет.

(2) Решенията по ал. 1 се вземат с единодушие.

## ДОГОВОРИ С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ И СВЪРЗАНИ С ТЯХ ЛИЦА

**Чл. 41.** (1) Членовете на съвета са длъжни да уведомят писмено СД, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

(2) Договорите по ал. 1 се сключват въз основа на решение на СД.

(3) Сделка, сключена в нарушение на ал. 2, е действителна, а лицето, което я е сключило, като е знаело или е могло да узнае, че липсва такова решение, отговаря пред дружеството за причинените вреди.

## ПРЕДСТАВИТЕЛНА ВЛАСТ

**Чл. 42.** (1) Членовете на СД представляват дружеството колективно, освен ако съветът не реши друго.

(2) СД може да овласти едно или няколко лица от състава му да представляват дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

## ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

**Чл. 43.** (1) СД избира измежду своя състав един или двама изпълнителен/и член/нове - изпълнителен/и директор/ри, на който/които възлага управлението и представяването на дружеството и който (респ. всеки от които) има правата и задълженията, описани по-долу. Изпълнителният директор/и може да бъде сменен по всяко време.

(2) Изпълнителният директор е длъжен да докладва незабавно на Председателя на СД за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството.

(3) Името на лицето/та, овластено/и да представлява/т дружеството, се вписват в ТРРЮЛНЦ.

(4) Изпълнителният директор осъществява текущата дейност на дружеството и го представлява по реда на ТЗ и този Устав, в това число:

1. организира изпълнението на решенията на СД;
  2. организира дейността на дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
  3. съхранява и използва печата на дружеството;
  4. представлява дружеството и осъществява правата и задълженията, които са му възложени с нормативен акт или решения на СД.
- (5) Изпълнителният директор е длъжен по всяко време незабавно да докладва на председателя на съвета за настъпили обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството.

## СВЕДЕНИЯ И НАДЗОР

**Чл. 44.** (1) СД има право по всяко време да поиска от изпълнителен/и директор/ри да представи/ят сведения или доклад по всеки въпрос, който засяга дружеството.

(2) СД може да прави необходимите проучвания в изпълнение на задълженията си, като членовете му имат достъп до цялата необходима информация и документи. За целта той може да използва експерти.

## ГЛАВА ПЕТА

### ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

#### ПРОЦЕДУРА ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

**Чл. 45.** (1) До края на месец юни ежегодно СД съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и ги предоставя на избрания от ОС експерт-счетоводител или специализирано одиторско предприятие, ако дружеството се одитира.

(2) Годишният финансов отчет се проверява от избрания експерт-счетоводител, респ. специализирано одиторско предприятие относно спазването на изискванията на Закона за счетоводството и настоящия Устав. Ако дружеството подлежи на одиторска проверка, без проверка от експерт-счетоводителя, респ. специализирано одиторско предприятие, годишният финансов отчет не може да се приеме от ОС.

(3) След постъпване на доклада на експерт-счетоводителя, респ. специализираното одиторско предприятие, годишния финансов отчет, доклада за дейността и изготвяне на предложението за разпределение на печалбата, СД взема решение за свикване на редовно годишно ОС.

(4) Приетият от ОС годишен счетоводен отчет се представя за обявяване в ТРРЮЛНЦ.

#### РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

**Чл. 46.** (1) На разпределение в края на всяка година подлежи печалбата след облагането ѝ с данъци и след покриване на евентуалните загуби от предходни години.

(2) Разпределението на печалбата се извършва по следния начин:

а) най-малко 10 % от печалбата се отделя във фонд "Резервен", докато в него се натрупат средства най-малко в размер на 10 % от капитала;

б) останалата печалбата се разпределя като основен дивидент между всички акционери според броя на притежаваните акции, при спазване на изискванията за изплащане на дивиденди.

#### ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ И ЛИХВИ

**Чл. 47.** Дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 от ТЗ се изплащат само ако според проверения и приет съгласно раздел XI 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, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или по този устав.

(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" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или по този устав.

(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.

(5) Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от ОС дивидент в срок три месеца от провеждането му, освен ако ОС не определи друг срок.

#### ФОНД "РЕЗЕРВЕН"

**Чл. 48.** (1) Дружеството образува фонд "Резервен", който набира средства от следните източници:

а) определена от ОС част от печалбата, но не по-малко от 1/10 (една десета), докато средствата във фонда достигнат 1/10 (една десета) от капитала;

б) средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;



в) други източници по решение на ОС.

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

а) покриване на годишната загуба;

б) покриване на загуби от предходната година;

в) когато средствата от фонд "Резервен" надхвърлят 1/10 (една десета) от капитала, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване на капитала;

(3) За други задължителни парични фондове, предвидени в нормативен акт, ако такива бъдат образувани, и за дивиденди, могат да се отчисляват средства от печалбата на дружеството, само след като се заделят необходимите средства за фонд "Резервен".

## ГЛАВА ШЕСТА

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ЛИКВИДАЦИЯ.

#### ПРЕОБРАЗУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 49.** Дружеството може да се преобразува по реда на действащите в РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ нормативни актове.

#### ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 50.** Дружеството се прекратява:

а) по решение на ОС;

б) при обявяването му в несъстоятелност;

в) по решение на съда, постановено по иск на прокурора в предвидените в ТЗ случаи;

г) когато имуществото на дружеството спадне под законно изискуемия минимум за капитала в продължение на 1 (една) година;

д) в други предвидени от нормативен акт случаи на прекратяване без ликвидация.

#### ЛИКВИДАЦИЯ

**Чл. 51.** (1) Освен случаите на обявяване в несъстоятелност, преобразуване и реорганизация, след прекратяване на дружеството се извършва ликвидация.

(2) Ликвидаторите на дружеството се определят с решението на ОС.

(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 ОС.

(5) След осребряването на имуществото и удовлетворяване на кредиторите, остатъкът се разпределя между акционерите, съразмерно на притежаваните от тях акции и съответно приетото от ОС разпределение.

## **ГЛАВА СЕДМА**

### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 52.** Промени в действащите в РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ нормативни актове, които отменят или изменят повелителни разпоредби на настоящия Устав, автоматично обезсилват или заменят засегнатите разпоредби.

(2) При промени в действащите в РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ нормативни актове, на следващото редовно ОС се взема решение за изменение или допълнението на Устава. До вземането на това решение засегнатите разпоредби се тълкуват в съответствие на Конституцията и другите нормативни актове и общите принципи на настоящия Устав.

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА**

**Чл. 53.** Този Устав е приет на .....2023 год. с решение на общото събрание на акционерите на ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД.

Съвет на директорите:

.....

**За „Ес Ви Ес" АД – Сава Чоролеев**

.....

**Любомир Марков Марков**

.....

**За „ВИТОША РЕЗОРТС" АД –  
Цветко Цветков**

.....

**Светослав Иванов Къосев**