

У С Т А В
НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

Чл. 1. (1) Акционерно дружество "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД, наричано по-долу за краткост просто "Дружеството", е търговско дружество, учредено по реда на чл. 158 и сл. от Търговския закон.

(2) Дружеството е юридическо лице.

Фирма

Чл. 2. (1) Търговската фирма на Дружеството е "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД, която на английски език се обозначава само като „GREENHOUSE PROPERTIES”.

(2) Фирмата на клоновете на Дружеството се образува като към фирмата на Дружеството се добави указанието "Клон" и населеното място, където е седалището на клона.

Печат

Чл. 3. „Дружеството има кръгъл печат на български език, на който е изписано "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" и кръгъл печат на английски език, на който е изписано "GREENHOUSE PROPERTIES”.

Седалище и адрес на управление

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

(2) Адресът на управление е гр. София, район „Искър”, бул. „Христофор Колумб” № 43.

Срок за съществуване

Чл. 5. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Предмет на дейност

Чл. 6. Предметът на дейност на Дружеството е както следва: покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

II. КАПИТАЛ

Размер на капитала

Чл. 7. (1) Капиталът на дружеството е с номинална стойност от 2 850 000 (два милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева. От последното увеличението на капитала са внесени 25 на сто от номиналната стойност на акциите, като останалата част от стойността на акциите акционерите ще внесат в срок не по-дълъг от две години от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

(2) Капиталът е разпределен в 2 850 000 (два милиона осемстотин и петдесет) броя налични, поименни, непривилегировани акции, с право на глас, с номинална стойност от по 1.00 (един) лев всяка една.

(3) Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите на дружеството.

III. АКЦИИ

Номинална стойност на акциите и купюрите

Чл. 8. (1) Номиналната стойност на една акция при учредяването на дружеството е 1.00 (един) лев.

(2) Акциите се издават в купюри по 1, 5, 10, 50, 100 и повече, кратни на 100 броя.

(3) На купюрите задължително се отбелязва номерът по ред и датата на емисията. Акциите от първата емисия се отбелязват като учредителни.

(4) По искане на акционера и за негова сметка, притежаваните от него купюри се заменят от Съвета на директорите с купюри от друг вид за същия брой акции.

Видове акции

Чл. 9. (1) Дружеството издава поименни акции с право на глас, като всички акции се ползват с еднакви права.

(2) Акциите са неделими.

Права по акциите

Чл. 10. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

(2) Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник.

Временни удостоверения

Чл. 11. (1) Срещу направените парични вноски за сметка на записаните акции акционерите получават временно удостоверение, подписано от упълномощен от Съвета на директорите негов член.

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

(3) Доколкото няма изрична уредба, за временните удостоверения се прилагат съответно разпоредбите за акциите на Търговския закон и този Устав.

Книга на акционерите

Чл. 12. (1) В дружеството се води книга на 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.

(2) По решение на Съвета на директорите в книгата на акционерите се вписват и други обстоятелства.

(3) Книгата на акционерите се води от упълномощен от Съвета на директорите негов член.

Прехвърляне на акциите

Чл. 13. Прехвърлянето на акциите на дружеството се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на акционерите за да има действие спрямо дружеството. Същото се отнася за прехвърлянето на временните удостоверения. Прехвърлянето на временно удостоверение има действие на прехвърляне на акциите, които то удостоверява.

Обратно изкупуване на акции

Чл. 14. Акции, които подлежат на обратно изкупуване, се издават при условия и по ред, определени от действащото законодателство.

(2) Изкупуването от дружеството на собствени акции се извършва при условия и по ред, определени от закона.

IV. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Увеличаване на капитала

Чл. 15. Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по начините предвидени в Търговския закон и този Устав.

Начини на увеличаване

Чл. 16. (1) Капиталът може да бъде увеличен по решение на Общото събрание на акционерите чрез :

1. издаване на нови акции;
2. увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции;
3. превръщане на облигации в акции по реда на Търговския закон;
4. превръщане на част от печалбата в капитал.

(2) В случаите по предходната алинея всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

Увеличаване на капитала под условие

Чл. 17. (1) Капиталът може да бъде увеличен под условие, че акциите се закупят от определени лица на определена цена, както и срещу облигации на дружеството.

(2) В случай на необходимост правата на акционерите по чл. 194, ал. 1 и ал. 2 от Търговския закон се отнемат по реда, предвиден в действащото законодателство или погасяват при условията и по реда на чл. 194, ал. 3 и ал. 4 от ТЗ.

Увеличаване на капитала за сметка на печалбата

Чл. 18. (1) При превръщане на част от печалбата в капитал, Общото събрание на акционерите взема решение за това в срок до 3 (три) месеца след приемането на годишния финансов отчет за изтеклата година с $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от гласовете на представените на заседанието акции.

(2) Новите акции се разпределят между акционерите, включително и дружеството, когато то притежава собствени акции, съразмерно на участието им в капитала до увеличаването. Решение на Общото събрание, което противоречи на предходното изречение е неоснователно.

Намаляване на капитала

Чл. 19. (1) Общото събрание на акционерите с $\frac{2}{3}$ (две трети) мнозинство от гласовете на представените на събранието акции може да вземе решение за намаляване на капитала на дружеството.

(2) Капиталът не може да бъде намаляван под законно изискуемия минимум.

Начини на намаляване

Чл. 20. Капиталът може да се намали :

1. чрез намаляване на номиналната стойност на акциите;
2. чрез обезсилване на акции;
3. други допустими от закона начини.

Вноски по заплащане на записаните акции

Чл. 21. (1) Срещу записаните акции акционерите в срок от 2 (два) месеца, считано от датата на вземането на съответното решение за емитиране на акции, са длъжни да направят вноски, покриващи не по малко от 25% (двадесет и пет процента) от емисионната стойност на записаните акции, освен ако Общото събрание на акционерите, респективно Съветът на директорите, в решението си за емитирането на акциите не реши друго.

(2) Останалата част от вноските, покриващи остатъка до 100% (сто) процента от емисионната стойност на записаните акции, трябва да бъде внесена от акционерите в срок от 2 (две) години, считано от датата на увеличение на капитала, освен ако Съветът на директорите, в решението си за емитирането на акциите не определи по кратък срок.

Последици от невнасяне на вноски по заплащане на записани акции

Чл. 22. (1) Акционери, които не направят в срок дължими вноски по заплащане на записани от тях акции след като им е било отправено от Съвета на директорите писмено едномесечно предизвестие, се смятат за изключени. Предупреждението трябва да бъде обявено в търговския регистър.

(2) Изключените губят акциите от съответната незаплатена от тях емисия и вноските си за тях. С тези акции и с тези вноски дружеството постъпва съгласно закона.

Резерви на дружеството

Чл. 23. Дружеството създава резерви и фондове съгласно изискванията на действащото законодателство.

V. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Видове органи на дружеството

Чл. 24. Органи на акционерното дружество са :

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

VI. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Състав на Общото събрание на акционерите

Чл. 25. (1) Общото събрание на акционерите включва акционерите с право на глас. Те участват в заседанията на Общото събрание на акционерите лично или чрез упълномощен свой представител.

(2) Членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, могат да вземат участие в работата на заседанията на Общото събрание на акционерите без право на глас.

(3) Когато наетите лица в дружеството са повече от 50 (петдесет), те се представляват в заседанията на Общото събрание на акционерите от едно лице с право на съвещателен глас.

Представителство

Чл. 26. (1) Пълномощник на юридическо или физическо лице може да бъде само физическо лице

Компетентност на Общото събрание на акционерите

Чл. 27. Общото събрание на акционерите:

1. изменя и допълва Устава на дружеството;
2. увеличава и намалява капитала;
3. преобразува и прекратява Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнаграждението им, включително правото им да придобият акции и облигации на дружеството;
5. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
6. одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител, приема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на резервите на дружеството;
7. решава издаването на облигации;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
9. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност
10. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона и този Устав.

Провеждане на заседанията на Общото събрание на акционерите

Чл. 28. (1) Общото събрание на акционерите провежда свое редовно заседание най-малко веднъж годишно по седалището на дружеството.

(2) Първото заседание на Общо събрание на акционерите след неговото вписване се провежда не по-късно от 18 (осемнадесет) месеца от учредяване на Дружеството, а следващите - не по-късно от 6 (шест) месеца след края на съответната отчетна година;

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

Ръководство на заседанията на Общото събрание на акционерите

Чл. 29. Общото събрание на акционерите избира председател, секретар и преброител на гласовете за всяко свое заседание.

Свикване на заседанията на Общото събрание на акционерите

Чл. 30. (1) Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. То може да се свика и по искане на акционери, които повече от 3 (три) месеца притежават акции, представляващи поне 5% (пет процента) от капитала.

(2) Ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5% (пет) процента от капитала, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание на акционерите не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, околната среда свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Покана за свикване на заседанията на Общото събрание на акционерите

Чл. 31. (1) Заседанията на Общото събрание на акционерите се свикват чрез обявяване на поканата в търговския регистър или с писмени покани до акционерите, като начинът за свикване във всеки отделен случай се определя от Съвета на директорите. Поканата съдържа най-малко следните данни:

1. фирмата и седалището на дружеството;
2. мястото, датата и часа на заседанието на Общото събрание на акционерите;
3. вида на заседанието на Общото събрание на акционерите;
4. съобщение за формалностите, съгласно Устава, които трябва да се изпълнят 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.

(2) Времето от обявяване на поканата в търговския регистър, съответно от получаване на писмената покана, до откриването на заседанието на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 (тридесет) дни.

Дневен ред на заседанията

Чл. 32. (1) Заседанията на Общото събрание на акционерите се провеждат по дневния ред, определен в поканата на Съвета на директорите до акционерите на дружеството.

(2) Акционери, които повече от 3 (три) месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на дружеството, могат след обявяването на поканата в търговския регистър да включат и други въпроси в дневния ред на заседанието по реда на чл. 223а от ТЗ.

(3) Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени в поканата или по реда на предходната алинея, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

Право на сведения

Чл. 33. (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на заседанието на Общото събрание на акционерите, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на изпращане на поканите за свикване на общото събрание.

(2) Когато дневния ред включва избор на членове на Съвета на директорите, материалите по предходната ал. 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове

(3) При поискване писмените материали по ал. 1 от настоящия член се предоставят на всеки акционер безплатно.

Списък на присъстващите

Чл. 34. При провеждане на заседанията на Общото събрание на акционерите се изготвя списък на присъстващите на съответното заседание акционери или на техните представители и на броя на притежаваните, съответно представлявани, акции. Акционерите и представителите

удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на съответното заседание.

Кворум

Чл. 35. Заседанието на Общото събрание на акционерите се счита за способно да взема решения, само ако на него са представени повече от 50% (петдесет процента) от капитала на дружеството. Общото събрание на акционерите може да приема решения и при условията на спадащ кворум съгласно Търговския закон.

Мнозинство за вземане на решенията

Чл. 36. (1) Решението на Общото събрание на акционерите се приема с обикновено мнозинство от представените акции, освен ако в закон или в този устав не е предвидено друго.

(2) Акционер или негов представител не може да участва в гласуването за:

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

Влизане в сила на решенията

Чл. 37. (1) Решенията на общото събрание влизат в сила веднага, освен ако действието им не бъде отложено от самото общо събрание.

(2) Решенията относно изменение и допълнение на Устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър

(3) Увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в търговския регистър.

Протокол

Чл. 38. (1) За всяко заседание на Общото събрание на акционерите се съставя протокол, в който се посочват:

1. мястото и времето на провеждане на събранието;
2. имената на председателя и секретаря, както и на преброителите на гласовете при гласуване;
3. присъствието на членове на Съвета на директорите, както и на лица, които не са акционери;
4. направените предложения по същество;
5. проведените гласувания и резултатите от тях;
6. направените възражения;
7. взетите решения.

(2) Протоколът на заседанието на Общото събрание на акционерите се подписва от председателя и секретаря на събранието, и от преброителите на гласове.

(3) Към протоколите се прилагат:

1. списък на присъстващите;
2. представените за участие в заседанието пълномощни;
3. документите, свързани със свикването на заседанието.

(4) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко пет години. При поискване те се предоставят на всеки акционер.

VII. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Състав

Чл. 39. (1) Акционерното дружество се управлява от Съвет на директорите.

(2) Съветът на директорите се състои най-малко от 3 (три), но не повече от 7 (седем) лица.

Мандат

Чл. 40. (1) Членовете на Съветът на директорите се избират за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Те могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

- (2) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.
- (3) Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите, което определя тяхното възнаграждение и може да ги заменя по всяко време.
- (4) Членовете на Съвета на директорите имат всички права и изпълняват всички свои задължения и след изтичането на мандата им по алинея първа до избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изисквания към членовете на Съвета на директорите

Чл. 41. (1) За членове на Съвета на директорите, респективно за представители по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на юридически лица, членове на Съвета на директорите, могат да бъдат избирани (определяни) дееспособни физически лица, които отговарят на изискванията на действащото българско право относно членовете на Съвета на директорите на акционерно дружество.

(2) Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или чуждо име да извършват търговски сделки, да участвуват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, ако те извършват конкурентна дейност на дружеството.

Членове на Съвета на директорите – юридически лица

Чл. 42. (1) Членове на Съвета на директорите могат да бъдат и юридически лица, които на основание чл. 234, ал. 1 от ТЗ определят дееспособни физически лица за свои представители при изпълнение на задълженията им в съвета.

(2) Членовете - юридически лица, трябва да отговарят на изискванията по ал. 1 от предходния член на настоящия устав.

Уреждане на дейността на членовете на Съвета на директорите

Чл. 43. (1) Отношенията между дружеството и член на Съвета на директорите се уреждат чрез договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез лице, овластено от Общото събрание на акционерите.

(2) Отношенията между дружеството и изпълнителния член на съвета се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на съвета на директорите.

(3) Съветът на директорите приема правила за своята работа.

Прекратяване на правомощията на член на Съвета на директорите

Чл. 44. Член на Съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 (шест) месеца дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. В случай че дружеството не направи това, заинтересуваният член на Съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Гаранция за управление от членовете на Съвета на директорите

Чл. 45. (1) Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер на 3 (три) месечното им брутно възнаграждение

(2) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на дружеството

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Представителна власт

Чл. 46. (1) Съветът на директорите управлява и представлява дружеството.

(2) Съветът на директорите овластява едно или повече лица от състава си като изпълнителен член (изпълнителен директор), което/ които представлява/т дружеството пред трети лица.

(3) Имената на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в търговския регистър.

Права и задължения на членовете на Съвета на директорите

Чл. 47. (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват функциите си с грижата на добър търговец в интерес на дружеството и на всички акционери.

(2) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да не разгласяват информацията, станала им известна в това им качество, 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.

(3) Предходните алинеи се прилагат и за физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на съвета.

Кворум и мнозинство

Чл. 48. (1) Съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват повече от половината от неговите членове, лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Решенията се взимат с мнозинство от всички членове на Съвета на директорите.

(3) Съветът на директорите може да взема и неприсъствени решения ако всички членове са заявили писмено изричното си съгласие с решението.

Протоколи за решенията на Съвета на директорите

Чл. 49. (1) За заседанията и за взетите решения на Съвета на директорите се съставят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси.

(2) Протоколите се съхраняват в хронологичен ред в нарочен регистър.

Правомощия на Съвета на директорите

Чл. 50. (1) Съветът на директорите решава всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, освен тези, които по закон или съгласно този Устав са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите.

(2) Съветът на директорите може да взема решения по чл. 236, ал. 2 от ТЗ без да е необходимо предварително съгласие на Общото събрание на акционерите на дружеството. В този случай е необходимо единодушно решение на Съвета на директорите.

VIII. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Съставяне на годишен финансов отчет

Чл. 51. До 31 март ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и доклад за дейността на дружеството, след което ги представя на избраните от Общото събрание на акционерите експерт-счетоводители за проверка.

Приемане на годишния финансов отчет

Чл. 52. (1) След постъпване на доклада на експерт – счетоводителите, Съветът на директорите изготвя предложение за разпределение на печалбата и взема решение за свикване на заседание на Общото събрание на акционерите с цел приемане на годишния финансов отчет, на доклада за дейността на дружеството и на доклада на експерт-счетоводителите.

(2) Общото събрание на акционерите одобрява доклада на експерт-счетоводителите за извършеното одитиране на годишния счетоводен отчет, след което приема годишния финансов отчет и доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през изтеклата отчетна година. В случай на необходимост, то взема решение за разпределение на печалбата на дружеството от предходната отчетна година.

Оповестяване на приемането на годишния счетоводен отчет

Чл. 53. Провереният и приет от Общото събрание на акционерите годишен финансов отчет се представя за обявяване в търговския регистър.

Разпределение на печалбата

Чл. 54. (1) Общото събрание на акционерите разпределя печалбата на дружеството в случаите и по реда, определени от закона.

(2) Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от общото събрание дивидент в срок I (една) година от провеждането му.

IX. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Прекратяване

Чл. 55. Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание на акционерите;
2. в определените от закона случаи.

Ликвидация

Чл. 56. След прекратяване на дружеството в предвидените от закона случаи се извършва ликвидация.

X. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените в настоящия Устав отношения се прилагат съответните норми на действащото българско право.

§ 2. Настоящият устав е приет с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 27. 05. 2014 г., изменен и допълнен с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 05.12.2016 г., и на заседание на Общото събрание на акционерите, състояло се на 28.06.2018г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:



ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА – СОФИЯНСКА