

**УСТАВ**  
**НА**  
**„Риъл Булленд” АД**

**Глава I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

**Чл. 1. (1)** „Риъл Булленд” е акционерно дружество, учредено по реда на чл.163 от Търговския закон и действащо при спазване на правилата на Търговския закон относно акционерните дружества. Дружеството става публично при условията на чл.110 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

**(2)** С този устав се уреждат отношенията между акционерите и „Риъл Булленд” АД, техните права и задължения, предметът на дейност на акционерното дружество, капиталът и начинът на неговото увеличаване, системата на управление.

**Фирма**

**Чл. 2. (1).** Фирмата на дружеството е „Риъл Булленд” Акционерно Дружество - съкратено - „Риъл Булленд” АД, която на английски език се изписва по следния начин : “Real Bulland” JSC

**(2)** За краткост по-долу в този устав се използва и съкратеното название „дружеството”.

**Седалище и адрес на управление**

**Чл. 3. (1) (изм. 25.08.2014 г., 12.05.2016 г., 13.06.2017г. 12.11.2018г. и 26.09.2022 г.)** Седалището на дружеството е: Република България, гр.София, район „Триадица“.

**(2) (изм. 25.08.2014 г., 12.05.2016 г.,13.06.2017 г., 12.11.2018г. и 26.09.2022г.)** Адресът на управление на дружеството е: Република България, гр.София, район „Триадица“ ул. „Алабин“№36, ет.4

**Предмет на дейност.**

**Чл. 4.** Дружеството има за предмет на дейност: покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел отдаване им под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

**Инвестиционни цели.**

**Чл. 5. (1)** Основна цел на дружеството е да осигури на своите акционери

растяща стойност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

**(2) (изм. 12.05.2016 г.)** Инвестиционните цели на дружеството са в следните основни направления:

- дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство
- окружняване на придобитите земеделски имоти с цел повишаване на тяхната стойност и на тяхната атрактивност за земеделските производители
- отдаване на придобитите земеделски имоти под аренда или наем на големи земеделски производители
- активно управление на придобитите земеделски имоти, изразяващо се в избиране на подходящ момент за тяхната продажба или замяна
- създаване на диверсифициран портфейл от земеделски имоти в различни региони на страната и от различен тип
- придобиване в отделни случаи и на други недвижими имоти, свързани със земеделското производство
- придобиване и на недвижими имоти, не свързани със земеделското производство (включително, но не само жилищни имоти, офиси, магазини и парцели) с цел отдаване им под наем, лизинг и продажбата им
- придобиване на земеделски имоти с цел промяна на тяхното предназначение;
- продажба на по-висока цена на имотите с променено предназначение;
- строителство на сгради върху придобити имоти с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг

**Срок на съществуване на дружеството.**

**Чл. 6. (изм. 12.05.2016 г.)** Съществуването на дружеството не се ограничава със срок.

## **Глава II. КАПИТАЛ И АКЦИИ**

### **Размер на капитала**

**Чл. 7. (отразено извършено увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на акции)** Капиталът на дружеството е в размер на **6 020 362 (шест милиона двадесет хиляди триста шестдесет и два) лева**, разпределен в **6 020 362 (шест милиона двадесет хиляди триста шестдесет и две) обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев** всяка. Капиталът е внесен изцяло при учредяването на дружеството.

## **Вноски**

**Чл.8.(1)** Придобиването на акции на дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите не могат да правят частични вноски.

**(2)** Вноските в капитала могат да бъдат само парични.

## **Акции**

**Чл. 9. (1)** Дружеството издава само поименни безналични акции.

**(2)** Дружеството издава обикновени акции с право на глас.

## **Номинална и емисионна стойност**

**Чл.10.** Номиналната стойност на акциите на дружеството е 1 (един) лев. Акциите не могат да бъдат с различна номинална стойност.

**Чл.11.(1)** Емисионна е стойността, по която акциите се поемат при записването им. Тя не може да бъде по-ниска от номиналната.

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

## **Неделимост**

**Чл.12.(1)** Акциите на дружеството са неделими.

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

## **Книга на акционерите**

**Чл.13.** Книгата на акционерите на дружеството се води от Централния депозитар.

## **Прехвърляне на акции**

**Чл.14.** Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, според волята на собствениците им, при спазване на специфичните изисквания на действащото законодателство за разпореждане с безналични акции.

## **Права на акционерите по обикновените акции**

**Чл.15.** Всяка обикновена акция дава право:

- на един глас в Общото събрание на акционерите на дружеството
- право на дивидент, съразмерен на номиналната ѝ стойност
- право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност

## **Глава III. УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

### **Начини на увеличаване на капитала**

**Чл.16.** Капиталът на дружество може да се увеличи само чрез издаване на нови акции.

**Чл.17.** Решението за увеличаване на капитала на дружеството се взема от Общото събрание на акционерите. Решения за увеличаване на капитала могат да се вземат и от Съвета на директорите на дружеството в рамките на овластяването по чл. 19 от устава.

### **Предимства на акционерите**

**Чл.18.** При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие част от новите акции на дружеството, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

### **Увеличаване на капитала от Съвета на директорите**

**Чл.19. (Изм. с реш. на ОСА от 12.11.2018г. и 31.05.2023 г.)** В срок до 5 (пет) години от вписване на настоящото изменение на устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер от 100 000 000 лв. (сто милиона лева) чрез издаване на нови акции при условията на ЗППЦ.

## **Глава IV. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ЕДНОСТЕПЕННА СИСТЕМА НА УПРАВЛЕНИЕ**

## **Органи на дружеството**

**Чл. 20.** Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

### **Състав на Общото събрание на акционерите**

**Чл. 21. (1).** В Общото събрание на акционерите участвуват всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представители, упълномощени с изрично писмено пълномощно.

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

### **Компетентност на Общото събрание**

**Чл. 22. (1)** Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на дружеството;
2. увеличава капитала на дружеството;
3. преобразува (чрез вливане, сливане, отделяне или разделяне) и прекратява дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им;
5. решава издаването на облигации
6. назначава и освобождава регистрираните одитори на дружеството;
7. одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначените регистрирани одитори
8. взема решение за разпределяне печалбата на дружество
9. назначава ликвидатори на дружеството, освен в случай на несъстоятелност
10. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

**(2)** Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са включени в пределите на неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

### **Провеждане на общото събрание**

**Чл. 23.(1)** Общото събрание на дружество се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

**(2)** Общото събрание избира председател и секретар на всяко свое заседание.

### **Свикване на Общото събрание**

**Чл. 24. (1)** Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Заседание на Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи повече от три месеца най-малко 5 на сто от капитала на дружеството.

(2) Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ до откриването на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни.

(3) Правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

(4) Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя според изискванията на Търговския закон и останалите нормативни актове.

### **Право на сведения**

**Чл. 25.** Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-малко 30 дни преди провеждането на събранието. При поискване те се предоставят на всеки акционер безплатно. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпросите на акционерите, задавани на Общото събрание.

### **Кворум**

**Чл. 26.(1)** За да може да заседава и взема решения Общото събрание на акционерите, е необходим кворум най-малко половината плюс една от всички акции на дружеството, освен когато действащото законодателство изисква по-висок кворум за вземането на някои решения.

(2) При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни, и то може да приема решения, независимо от представените на него акции.

(3) Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

### **Списък на присъстващите**

**Чл. 27.** За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя на събранието и секретаря.

### **Гласуване и мнозинства**

**Чл. 28. (1)** Гласуването в общото събрание е лично или чрез пълномощник.

(2) Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство от представените на събранието акции, освен, когато действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За решенията по чл. 22, ал. 1, т.т.1-4 от този устав се изисква мнозинство 3/4 от всички акции на дружеството.

## **Организиране работата на общото събрание. Протоколи**

**Чл. 29. (1)** Всички останали въпроси, свързани с провеждането на заседанията на общото събрание, представителството, решенията и протокола се уреждат съобразно този устав и нормите на действащото законодателството.

**(2)** За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл.232, ал.1 от Търговския закон.

**(3)** Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, както и от преребрителите на гласовете.

**(4)** Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание.

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

## **Съвет на директорите. Мандат.**

**Чл. 30. (1)** Съветът на директорите на дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

**(2)** Членовете на съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.

**(3)** След изтичането на мандата, членовете на съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до определянето от Общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

## **Състав на Съвета на директорите.**

**Чл. 31. (1)** Съветът на директорите се състои от три до пет физически и/или юридически лица.

**(2)** Юридическите лица се представляват в съвета от техния законен представител или от договорен представител, с нотариално заверено търговско пълномощно.

**(3)** Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

## **Правомощия на Съвета на директорите.**

**Чл. 32.(1)** Съветът на директорите управлява и представлява дружеството .

**(2)** Съветът на директорите на дружеството взема решения относно:

1. покупо-продажба на недвижими имоти
2. вдигане на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 19 от устава
3. издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 33 от устава
4. вземане на банкови кредити

(3) Съветът на директорите на дружеството взема решения и по други въпроси, които съгласно нормативен акт и устава на дружеството не са от изключителната компетентност на Общото събрание

### **Издаване на облигации по решение на Съвета на директорите**

**Чл. 33.(Изм. с реш. на ОСА от 12.11.2018г. и 31.05.2023г.)** В срок до 5 (пет) години от вписване на настоящото изменение на устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да взема решение за издаване на емисии корпоративни облигации на дружеството на обща стойност до 100 000 000 (сто милиона) лева.“

### **Представителна власт**

**Чл. 34. (1)** Съветът на директорите може да овласти един или няколко от своите членове – изпълнителни членове, които да представляват заедно и/или поотделно дружеството в съответствие с решението за овластяването им. Съветът на директорите определя възнаграждението на изпълнителните членове, а Председателят на Съвета на директорите сключва договорите за възлагане на управлението и представителството с тях.

(2) Имената, съответно фирмата на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в Търговския регистър. При вписването те представят нотариално заверени подписи.

(3) Ограниченията на представителната власт на съвета на директорите и на овластените по ал. 1 лица нямат действие по отношение на трети лица.

(4) Овластяването на лицата по ал.1 може да бъде оттеглено от Съвета на директорите по всяко време. Овластяването и неговото оттегляне има действие срещу трети добросъвестни лица след вписването им.

### **Ред за работа на Съвета на директорите. Кворум и мнозинство.**

**Чл. 35. (1)** Съветът на директорите на дружеството приема Правила за работата си и одобрява измененията и допълненията в тях. Съветът избира председател и заместник-председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

(3) Изпълнителният/ните член/ове уведомяват незабавно председателя на Съвета на директорите за всички настъпили обстоятелства от съществено значение за дружеството.

(4) 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 писмени уведомления в едноседмичен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед на спешността на въпроса, не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.



(5) Съветът на директорите може да бъде свикан на извънредни заседания по въпроси от важно значение за дружеството и от всеки член.

(6) В уведомлението задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложени дневен ред. Уведомяване 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.

(7). 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.

(8) Съветът на директорите може да приема решения, ако на заседанието присъстват най-малко половината от членовете лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(9) Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство от всички свои членове, освен в изрично предвидените в законите и този устав случаи, когато се изисква по-голямо мнозинство или единодушие.

Решенията по чл. 32, ал. 2, т. 2 и чл.34, ал. 1 и ал. 4 от настоящия устав се вземат с единодушие от всички членове на Съвета на директорите.

(10) Решения могат да бъдат вземани и неprisъствено, ако всички членове на съвета са заявили писмено съгласието си за решението.

## **Протоколи**

**Чл. 36. (1)** За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета.

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

(3) Всеки член на съвета 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 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.

## **Глава V. ГОДИШНО ФИНАНСОВО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

### **Документи по годишното приключване**

**Чл. 37. (1)** До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година счетоводен отчет и доклад за дейността и го представя на избраните от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) Когато общото събрание не е избрало регистриран одитор до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер, те се назначават от съда.

## Разпределение на печалбата

**Чл. 38. (1)** Решението за разпределение на печалбата на дружеството се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите въз основа на предложението на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на чл. 247а и чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон.

**(2)** Дивидентите се изплащат в срок от три месеца от провеждане на общото събрание, на което са гласувани.

## Глава VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 39.** Дружеството се прекратява с изтичане на срока по член 6, за който е образувано. Общото събрание може да вземе решение за продължаване на срока по чл. 6 преди изтичането му. Това решение се взема с мнозинството по чл.28, ал.2, изречение 2.

## Глава VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Пар.1.** За всички въпроси, които не са уредени в устава, намират приложение разпоредбите на нормативните актове, които регулират съответната правна материя. В случай на последващо несъответствие между разпоредби на Устава и нормативен акт, прилага се последния без да е необходимо незабавно изменение в Устава, освен ако това изрично не се предвижда. В случаите, когато в отделни текстове от настоящия устав е извършено позоваване на конкретни нормативни актове и в следствие в резултат на промени в нормативната база се променят заглавията на посочените нормативните актове или същите бъдат отменени ще се счита, че новите заглавия респективно новите актове, които уреждат съответна правна област по право заместват кореспондиращите им позовавания в текстовете от настоящия устав без да е нужно последващо изменение на устава.

**Пар.2. (изм. – 25.08.2014 г., 12.05.2016 г., 13.06.2017г., 25.06.2018г.)** Този устав е приет на учредителното събрание на „Риъл Булленд“ АД, проведено на 7 февруари 2013 г. в гр.София и е изменен с решения на общо събрание на акционерите, проведени на 25 август 2014 г. , 12 май 2016 г. , 13 юни 2017г. 12 ноември 2018г. , 26.09.2022 г. и 31.05.2023г.

Подпис:

  
**Валентин Стойлов**  
**Изпълнителен директор**