

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

“Белгравия Инвестмънтс” ЕООД

Днес, 05.03.2026 г., в град София на основание чл. 113 и чл. 114 от Търговския закон на Република България се подписа настоящият учредителен акт от Виктор Георгиев Сергиев, в качеството му на управител на „Бернард Инвестмънтс“ ООД, ЕИК 201509073 – едноличен собственик на капитала на “Белгравия Инвестмънтс” ЕООД, наричан по-долу за краткост СОБСТВЕНИК.

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. (1) С настоящия учредителен акт СОБСТВЕНИКЪТ учредява еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма “Белгравия Инвестмънтс” ЕООД, наричано по-нататък в договора “Дружеството”.

(2) При нужда фирмата може да се изписва и на английски език по следния начин: “Belgravia Investments” Ltd.

Чл. 2. Седалището и адресът на управление на дружеството е в гр. София 1000, Район Средец, ул. Славянска № 11, вх.В, ет.3, ап.11.

Чл. 3. Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Чл. 4. Предметът на дейност на дружеството е:

Придобиване на застроени и незастроени недвижими имоти, както и управлението и реализирането им, по-специално чрез отчуждаване, отдаване под наем /с включени паркоместа за леки автомобили/ или отдаване под аренда; управление на собствени незастроени или застроени недвижими имоти; придобиване, отчуждаване и отдаване под наем на движимо имущество; придобиване, реализиране и управление на участия, съответно предприятия със същия или сходен предмет на дейност; строителство и финансиране изграждането и управлението на недвижими имоти; консултантски услуги, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона, при спазване на всички приложими разрешителни или лицензионни режими.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ

FOUNDING ACT

OF A SOLELY OWNED LIMITED LIABILITY COMPANY

“Belgravia Investments” Ltd

On this 05.03.2026 in the city of Sofia, on the grounds of Article 113 and Article 114 of the Bulgarian Trade act was signed the following founding act by Viktor Georgiev Sergiev in his capacity of director of “Bernard Investments” OOD, UIC 201509073 – The Sole Owner of the capital of “Belgravia Investments” Ltd, hereinafter referred to as “The OWNER”

GENERAL PROVISIONS

Article 1. (1) With this founding act the OWNER establishes single person limited company by the name of “Белгравия Инвестмънтс” ЕООД, referred hereinafter as “the Company”.

(2) If necessary the Company’s name may be written in the English language as follows: “Belgravia Investments” Ltd.

Article 2. The seat of the Company and its registered address is in the city of Sofia 1000, Sredetz region, 11 Slavianska street, entrance B, floor 3, ap.11.

Article 3. The Company is formed for an indefinite period of time and is not bound by any other condition.

Article 4. The scope of the business activity of the Company shall be:

Acquisition of built-up and non-built-up real estate, as well as their management and realization, in particular through expropriation, letting / including parking spaces / or lease; managing own unbuilt or built-up real estate; acquisition, expropriation and rental of movable property; acquisition, realization and management of shares, respectively enterprises with the same or similar scope of activity; construction and financing of construction and management of real estate; advisory services, and any other commercial activity not prohibited by law, subject to all applicable permits or licensing regimes.

COMPANY REGISTERED CAPITAL AND SHARE TRANSFERABILITY

Подпис на Управителя на „Белгравия Инвестмънтс“ ЕООД:/ Виктор Сергиев

Чл. 5. (изм. съгласно Решение от 04.03.2026 г.) (1) Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО възлиза на 10 252 000 евро (десет милиона двеста петдесет и две хиляди евро).

(2) Капиталът се състои от 205 040 (двеста и пет хиляди и четиридесет) дружествени дяла на стойност 50 Евро (петдесет евро) всеки.

(3) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло, както следва:

- Срещу стойността на 500 (петстотин) дружествени дяла по 100 лв (сто лева) всеки или обща стойност 50 000 лева (петдесет хиляди лева) е внесена сума в размер на 50 000 лева (петдесет хиляди лева) под формата на парична вноска при учредяване на дружеството;

- след превалутиране на капитала съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България и в съответствие с взето от едноличния собственик на капитала Решение от 05.03.2026 г., увеличението на капитала е извършено ефективно чрез изравнителна парична вноска от 597,78 евро;

- Срещу стойността на 200 000 (двеста хиляди) дружествени дяла по 100 лв (сто лева) всеки, с обща стойност 20 000 000 лева (двадесет милиона лева) едноличният собственик на капитала е направил непарична вноска на стойност 20 000 000 лева (двадесет милиона лева), представляваща част от вземането на „Бернард Инвестмънтс“ ООД, ЕИК 201509073 по Договор за заем от 17.10.2019г., сключен между „Бернард Инвестмънтс“ ООД, като заемодател и „Белгравия Инвестмънтс“ ЕООД, като заемополучател, както и анексите към него: Анекс №1 от 01.03.2020г. и Анекс №2 от 04.01.2021г.

Частта от вземането по Договора за заем и анексите към него, предмет на непаричната вноска е в размер на 20 000 000 лева (двадесет милиона лева).

Правата на едноличния собственик на капитала произтичат от Договор за заем от 17.10.2019г., сключен между „Бернард Инвестмънтс“ ООД, като заемодател и „Белгравия Инвестмънтс“ ЕООД, като заемополучател и анексите към него: Анекс №1 от 01.03.2020г. и Анекс №2 от 04.01.2021г.

Паричната стойност на непаричната вноска, съгласно тройната оценителна експертиза - Заключение за оценка на непарична вноска в капитала, назначена с Акт № 20221007141303-5/12.01.2023г., е в размер на 20 000 000 лева (двадесет милиона лева) и покрива стойността на новозаписаните дялове изцяло.

Article 5. (amended pursuant to the Decision dated 04.03.2026) (1) The registered capital of the COMPANY shall be EUR 10,252,000 (ten million two hundred and fifty-two thousand EUR).

(2) The registered capital shall consist of 205,040 (two hundred five thousand and forty) shares par value of EUR 50 (fifty EUR) each.

(3) The capital of the Company is fully paid as follows:

- Against the value of 500 (five hundred) company shares with a par value of BGN 100 (one hundred BGN) each or the total amount of BGN 50,000 (fifty thousand BGN) was paid a sum amounting to BGN 50,000 (fifty thousand BGN) as a monetary contribution upon registration of the company;

- After the revaluation of the capital in accordance with the Law on the Introduction of the Euro in the Republic of Bulgaria and pursuant to the decision of the sole owner of the capital dated 05.03.2026, the capital increase was effectively made through an equalizing cash contribution of EUR 597.78;

- Against the value of 200,000 (two hundred thousand) company shares with a par value of BGN 100 (one hundred BGN) each with a total amount of BGN 20,000,000 (twenty million BGN) the sole owner of the capital made a non-monetary contribution at the amount of BGN 20,000,000 (twenty million BGN), representing part of the receivable of Bernard Investments Ltd, UIC 201509073 under Loan Agreement dated 17 October 2019 concluded between Bernard Investments Ltd, as a lender and Belgravia Investments Ltd as a borrower, and the annexes thereto: Annex No.1 dated 1 March 2020 and Annex No.2 dated 4 January 2021.

The part of the receivable under the Loan Agreement and the annexes thereto which is subject of the non-monetary contribution amounts to BGN 20,000,000 (twenty million BGN).

The rights of the sole owner of the capital result from Loan Agreement dated 17 October 2019 concluded between Bernard Investments Ltd, as a lender and Belgravia Investments Ltd as a borrower and the annexes thereto: Annex No.1 dated 1 March 2020 and Annex No.2 dated 4 January 2021.

The monetary value of the non-monetary contribution according to the appraisal made by the three experts - Conclusion on assessment of non-monetary contribution to the capital, appointed by Act No. 20221007141303-5/12.01.2023, amounts to BGN 20,000,000 (twenty million BGN) and fully covers the value of the newly subscribed shares.

Чл.6. Дружественият дял може да се прехвърля. Прехвърлянето на дружествения дял на трето лице става при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

Article 6. The company share may be transferred. The transfer of the share to third parties shall be subject to the admission requirements of the new shareholder.

Чл.7. Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в Търговския регистър.

Article 7. The transfer of a share shall be made with notarized signatures of the contract and shall be entered in the Commercial Register.

Чл.8. Едноличен собственик на капитала е „Бернард Инвестмънтс“ ООД - дружество учредено съгласно законите на Република България, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, Район Средец, ул. Славянска № 11, вх.В, ет.3, ап.11, ЕИК 201509073.

Article 8. The Sole Owner of the capital is Bernard Investments OOD - a company established under the laws of the Republic of Bulgaria having its seat and registered address in Sofia 1000, Sredetz region, 11 Slavianska street, entrance B, floor 3, ap.11, UIC 201509073.

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

CAPITAL INCREASE AND DECREASE

Чл. 9. (1) Увеличаването на капитала се извършва чрез решение на СОБСТВЕНИКА по следните начини:

Article 9. (1) Capital increase shall be conducted by a resolution of the OWNER in the following manner:

1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

1. increase of shares;
2. subscription of new shares;
3. appointing of new shareholders.

(2) Увеличаването се извършва за сметка на привличането на нови средства (парични или непарични вноски).

(2) An increase shall be carried out with external means (monetary or in-kind contributions).

Чл. 10. (1) Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение на СОБСТВЕНИКА за изменение на учредителния акт при спазване изискванията на закона. В решението се посочва целта, размера и начина, по който ще се извърши намаляването.

Article 10. (1) The capital may be decreased to the minimal amount set out by the law upon a resolution passed by the OWNER amending the Founding act accorded in a manner prescribed by law. The said resolution shall contain the purpose, amount and specific way of the intended decrease.

(2) Намаляването на капитала може да се извърши чрез намаляване на стойността на дела в капитала по решение на СОБСТВЕНИКА, спазвайки разпоредбите на чл.150 и чл. 151 от Търговския закон за отправянето на предизвестие до кредиторите и вписване на намаляването на капитала.

(2) The registered capital may be decrease through reduction of the value of the share capital by a decision of the OWNER, in compliance with the provisions of Article 150 and Article 151 of Bulgarian Trade Act regarding to the notification of the creditors and registration of the capital reduction.

ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК

APPOINTING OF NEW SHAREHOLDER

Чл.11. Нов съдружник се приема от Собственика по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на учредителния акт. Решението за приемане се вписва в Търговския регистър.

Article 11. A new shareholder shall be appointed by the Owner upon his written request, in which he declares that he accepts the terms of the Founding act. The resolution to appoint the shareholder shall be registered in the Commercial register.

УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

MANAGEMENT OF THE COMPANY

Чл. 12. (1) Органи на дружеството са:
1. едноличният собственик на капитала;

Article 12. (1) Management bodies of the Company are:
1. The owner of the registered capital;

2. управител (управители).
(2) Управителят може да не е съдружник

КОМПЕТЕНТНОСТ НА СОБСТВЕНИКА

Чл. 13. Собственикът :

1. изменя и допълва Учредителния акт на ДРУЖЕСТВОТО;
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествения дял на нов съдружник;
3. приема годишния финансов отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решения за нейното изплащане;
4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
5. избира управителят, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност
6. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
8. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя или контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решение за внасяне на допълнителни парични вноски, срока и начина на тяхното изплащане
10. взема решение за образуване на парични фондове;
11. взема решения за прекратяване на дружеството или за неговото преобразуване, както и за прехвърлянето му чрез сделка;
12. назначава ликвидатор на дружеството;
13. определя основните насоки за дейността на дружеството, приема планове и правила при осъществяването на дейността.

Чл. 14. (1) Собственикът отговаря за задълженията на дружеството до размера на капиталовото си участие.

(2) За взетите едноличния собственик решения по чл.137, ал.1, т.2,т.4 и т.5, предложение първо и т.7 от Търговския закон се съставя протокол в писмена форма. С цел избягване на съмнения, протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието за вземане на тези решения не е необходим.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.15. Дружеството се управлява и представлява от управител, назначен от Едноличния собственик на капитала.

2. The Director (Directors).
(2) The Director may not be a shareholder.

POWERS OF THE OWNER

Article 13. The Owner shall:

1. Amend and supplement the Founding act of the company
2. Appoint and dismiss shareholders, agree upon transfer of shares to a new shareholder;
3. Approve of the annual financial statement and the balance sheet, Resolve on the allocation of the profit and its pay-off
4. Resolve on increase and decrease of the registered capital of the Company;
5. Elect and remove the Director, determine his/her remuneration and relieve him/her from liability;
6. Resolve on establishing and winding-up of branches and/or participation in other companies;
7. Decide on acquisition of title or limited rights in real estate;
8. Resolve on filing lawsuits against the Director or Controller and appoint a representative-in-charge of a court trial;
9. Resolve on additional monetary contribution, terms and conditions of their payment;
10. Resolve on forming of monetary funds;
11. Resolve on the termination of the Company, its transformation and/or transfer through a legal action;
12. Appoint liquidators of the Company;
13. Resolve on the main activities of the Company, adopts business plans and internal regulations.

Article 14. (1) The owner is responsible for the company's obligations to the extent of its capital contribution.

(2) For the resolutions of the General meeting passed under Article 137, Para 1, Item 2.4.5 – first suggestion and item 7 of the Law on Commerce a protocol in simple written form shall be executed. For the avoidance of any doubt, a protocol with notarial certification of the signatures and the contents for passing of these resolutions shall not be needed.

MANAGEMENT AND REPRESENTATION

Article 15. The Company shall be managed and represented by a Manager appointed by the Sole owner of the registered capital.

Чл.16. (1) Управителят организира и ръководи текущата дейност на дружеството съобразно закона, решенията на Собственика и договора за управление, в който са конкретизирани неговите права и задължения.

(2) Управителят/управителите

1. приема правила за назначаване и уволняване на служители;

2. прилага правила за организация на работата на различните обособени структурни звена на дружеството;

3. вземат решение за назначаване и уволнение на персонал.

(3) Управителят няма право да използва активи на Дружеството или да прави разходи за сметка на Дружеството за дейности, които не спадат към обичайната търговска дейност на Дружеството.

(4) Управителят отговаря имуществено за причинените на дружеството вреди по негова вина, изразяващи се в претърпени щети или пропуснати ползи.

(5) Управителят изпълнява задълженията си в интерес на Дружеството и пази в конфиденциалност всички сведения и данни, свързани с дейността на Дружеството.

ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Чл.17. Дружеството води протоколна книга с копие от протоколите на всички решения взети от Едноличния собственик.

ОТЧЕТНОСТ, ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 18. (1) Търговската дейност на дружеството се отчита след изтичане на календарната година, съгласно Закона за счетоводството и другите актове, уреждащи тази материя.

(2) Към края на всяка финансова година се извършва опис на имуществото на дружеството и се съставя годишен финансов отчет.

(3) Ако закон предвижда, годишният финансов отчет се проверява от дипломиран експерт-счетоводител.

(4) Ако Едноличният собственик определи контролор, към годишния финансов отчет се прилага и заключение на контролора.

(5) Годишният финансов отчет се представя за одобрение от Едноличния собственик.

Чл. 19. По решение на Едноличния собственик дружеството може да образува фондове. С решението се уточнява вида на фонда и начина за набиране и разходване на средствата му.

Article 16. (1) The Director organizes and manages the operational work of the Company according to the law, resolutions of the Owner and management agreement.

(2) The Director / Directors shall:

1. set the procedure for appointment and dismissal of personnel;

2. enact rules for the organization and activity of the individual structural units of the Company;

3. appoint and dismiss personnel at Director's discretion.

(3) It will be considered unlawful if the Director uses company assets or make expenses for any activity which is not associated with the Company business.

(4) The Director is liable to the Company for the damages suffered and losses incurred through his fault.

(5) Director shall perform his duties in the best interest of the Company and keep confidential all the information and data referring to the COMPANY's activities.

RECORDS OF THE COMPANY

Article 17. The Company shall keep minutes book with copies of the minutes of all decisions taken by the Sole Owner.

ACCOUNTABILITY, YEAR-END AND PROFIT DISTRIBUTION

Article 18. (1) Pursuant to the Bulgarian Accounting Act, the business activity of the Company shall be reported at the year-end.

(2) At the end of each calendar year, a list of assets and profit and loss report shall be created.

(3) If it is required by law, the yearly profit and loss report shall be reviewed by a chartered accountant.

(4) If a Controller is appointed by the Sole Owner, his annual report shall be attached to the yearly profit and loss report.

(5) The yearly profit and loss report is subject to approval of the General Meeting of Shareholders.

Article 19. The Company may establish funds upon a resolution passed by the General Meeting of Shareholders. The said resolution shall specify the type of the fund as well as the ways of collecting and spending its means.

ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

- Чл. 20. Дружеството се прекратява в следните случаи:
1. По решение на Едноличния собственик
 2. Чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност
 3. При обявяване в несъстоятелност
 4. По решение на Окръжния съд по седалището на дружеството в предвидените от Търговския закон случаи
 5. При прекратяване на юридическото лице, което е Едноличен собственик на капитала на Дружеството

ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.21. При прекратяване на Дружеството в случаите предвидени в чл. 26, точки 1, 4 и 5 се открива производство по ликвидация

Чл.22. Ликвидатор на Дружеството е неговият управител.

Чл.23. Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава Седемнадесета от Търговския закон.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените в настоящия учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

§ 2. Настоящият Учредителен акт се подписа от едноличния собственик на Дружеството – „Бернард Инвестмънтс“ ООД, чрез неговия управител – Виктор Георгиев Сергиев.

PREREQUISITES FOR WINDING-UP OF THE COMPANY

Article 20. The Company shall be wound up in the following case:

1. by the resolution of the Sole Owner
2. through merger or infusion into a joint stock company or another limited liability company
3. In case it is declared insolvent
4. By decision of the District court in the place of business in the cases provided for by the Bulgarian Commerce act
5. Upon termination of the legal person, which is the Sole Owner of the capital of the Company

LIQUIDATION OF THE COMPANY

Article 21. Upon termination of the Company in the case pursuant to Article 26, items 1, 4 and 5 a liquidation procedure shall be initiated.

Article 22. The Manager shall be the liquidator of the Company.

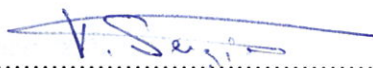
Article 23. The liquidation procedure of the Company shall be performed pursuant to the Chapter Seventeen of the Bulgarian Commerce act.

TRANSITIONAL AND CONCLUSIVE PROVISIONS

§ 1. The Bulgarian Commerce Act is applicable to all matters that are not settled by the Founding act.

§ 2. This Founding act has been signed by the sole owner of the Company - Bernard Investments OOD, acting through its director Viktor Georgiev Sergiev.

ПОДПИС/ SIGNATURE:



Viktor Sergiev – Director of “Bernard Investments” OOD/ Виктор Сергиев – Управител на „Бернард Инвестмънтс“ ООД

Подпис на Управителя на „Белгравия Инвестмънтс“ ЕООД:/ Виктор Сергиев