

**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ НА ЕДНОЛИЧНО
ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА
ОТГОВОРНОСТ "СПЕЙС А" ЕООД**

**INCORPORATION ACT OF A SINGLE
SHAREHOLDER LIMITED LIABILITY
COMPANY "SPACE A" LTD.**

**РАЗДЕЛ I
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Този учредителен акт („Учредителен акт“) урежда организационното устройство и дейността на „Спейс А“ ЕООД (**„Дружеството“**) като еднолично дружество с ограничена отговорност.
2. Дружеството е учредено съгласно Търговския закон и другите нормативни актове от действащото българско законодателство.
3. Дружеството може да разкрива клонове и представителства в страната и чужбина.

**РАЗДЕЛ II
ТЪРГОВСКА ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ, СРОК,
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

4. Търговската фирма на дружеството е „Спейс А“ ЕООД, която на латиница се изписва по следния начин: Space A Ltd.
5. Адресът на управление на Дружеството е в град София 1463, район Триадница, ул. „Хан Аспарух“ № 33, ет. 2, ап. № 5.
6. Дружеството се учредява без срок или друго прекратително условие.
7. Дружеството има следния предмет на дейност: покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, предоставяне на услуги в сферата на управлението и стопанисването на недвижими имоти, проектиране, строителство, консултантски и посреднически услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

**SECTION I
GENERAL PROVISIONS**

1. This Incorporation act („ Incorporation Act“) shall settle the organizational structure and activity of „Space A“ Ltd. **(the „Company“)** being a single shareholder limited liability company.
2. The Company is incorporated pursuant to the Commercial Act and the other applicable laws of the effective Bulgarian legislation.
3. The Company may open branches and representative offices in the country and abroad.

**SECTION II
COMPANY NAME, SEAT, TERM AND
SCOPE OF ACTIVITY**

4. The name of the Company shall be „Спейс А“ ЕООД which may be written in latin letters as „Space A“ Ltd.
5. The seat and management address of the Company shall be: 33 Khan Asparuh str., floor 2, apt.5, Sofia 1463, Triaditsa district.
6. The Company shall be incorporated for an unlimited period of time and without termination ground.
7. The Company's scope of business activity shall be: the acquisition, construction and equipment of real estate for sale, provision of services related to the management of real estate, design and construction works, provision of consultancy and intermediary services, as well as any other activity not prohibited by law.

РАЗДЕЛ III КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

8. /1/ Капиталът на Дружеството е в размер на 528 000 (петстотин двадесет и осем хиляди) лева, разпределен в 5 280 (пет хиляди двеста и осемдесет) дяла по 100 (сто) лева всеки.

/2/ 100 лева от капитала на Дружеството са внесени като парична вноса при учредяването му.

*527 900 (петстотин двадесет и седем хиляди и деветстотин хиляди) от капитала е внесен чрез непарична вноса от едноличния собственик на капитала „ДИРАЙВ“ ООД с ЕИК 175164477 с предмет:

Право на собственост на недвижим имот, находящ се в гр. София, район Витоша, ул. „Георги Парцалев“ № 8, а именно, легитимиран като единствен собственик на Имота съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 152, том VI, рег. № 24612, дело № 1077 от 2007г.:

УПИ № XII-173 (дванадесети отреден за имот с планоснимачен номер сто седемдесет и три), от квартал 11 /единадесети/, по плана на град София, в.з. „Киноцентъра Втора част разширение“, целият с площ 1 136/хиляда сто и тридесет и шест/ кв.м. по скица, а по доказателствен акт от 1 030/хиляда и тридесет/кв.м. при граници на имота по скица: улица, урегулиран поземлен имот XI-174/единадесети отреден за имот с планоснимачен номер сто седемдесет и четири/, урегулиран поземлен имот XIII-172/тринадесети отреден за имот с планоснимачен номер сто седемдесет и две и поземлен имот с № 186/ сто осемдесет и шест/, който имот съгласно КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор НА АГKK и Заповед за изменение на КKKP № 18-2648-03.04.2015/03.04.2015 г. на

SECTION III CAPITAL AND SHARES

8. /1/ The capital of the company amounts to BGN 528 000 (five hundred twenty eight thousand), distributed in 5 280 (five thousand two hundred and eighty) quotas each amounting to BGN 100 (one hundred).

/2/ BGN 100 are paid in at the time of Company's registration.

*527 900(five hundred seven thousand and nine hundred) from the amount of the capital is an in-kind contribution of Sole Owner "DERIVE" OOD with UIC 175164477 as follows:

Real estate property located at the administrative address, Sofia, Vitosha district, Kinocenter Quarter, No.8 Georgi Partsalev Street, namely, is the sole owner of the Property according to the Notary Deed for sale of the real estate No 152, Volume VI, Reg. No. 24612, Case No 1077 of 2007.:

Land plot Reg. No XII-173 (12th order for a property with a number one hundred and seventy three), from the 11th (eleventh) district, according to the Sofia city plan. "The Kinocenter Part Two extension ", with an area of 1,136.- /One Thousand One Hundred and Thirty-Six square meters sketch, but on an act of proof of 1,030.- / One Thousand and Thirty / square meters with borders of the property according to a sketch: street, regulated land estate XI-174 /eleventh plot for a plot with plots number one hundred and seventy-four /, regulated land estate XIII-172 /thirteenth for a plot of land with a number one hundred and seventy-two and a land property with the number 186 per cent eighty-six), which property under the CCRC approved by Order No. RD-18-3 / 11.01.2011 of the Executive Director of AGKK and Order for Amendment of CCIR No 18-2648-03.04.2015 / 03.04.2015 of the SGKK - Sofia Head is a land property with identifier 68134.1974.173 with an area of 1,136.- / One Thousand One Hundred and Thirty-Six / square meters, with purpose residential and urban development.

Началника на СГКК – София представлява поземлен имот с идентификатор 68134.1974.173 с площ 1 136 /хиляда сто и тридесет и шест/ кв.м., предназначение урбанизирано жилищно.

Оценката на непаричната вноса е извършена от вещи лица, назначени от Агенция по вписванията - Търговски регистър съгласно Акт за назначаване № 20191118194731/20.11.2019 г.

/3/ Всички дружествени дялове от капитала на дружеството се притежават от едноличния собственик „ФОР СПЕЙС“ ООД с ЕИК 205688862.

9. Едноличният собственик има дружествен дял от имуществото на Дружеството, съобразно дела му в капитала, и отговоря за задълженията на Дружеството до размера на дяловото си участие.

РАЗДЕЛ IV ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

10. Дружественият дял може да се прехвърля и наследява.
11. /1/ Прехвърлянето на дружествен дял на трети лица се извършва – след решение на едноличния собственик на капитала по тяхна изрична молба, съдържаща заявление, че приемат условията на дружествения договор.

/2/ Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала.

РАЗДЕЛ V ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

12. За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства Едноличният собственик на капитала може да приеме решение да бъдат направени допълнителни

Assessment of the in-kind contribution is determined by experts appointed by the Registry Agency in accordance with Act 20191118194731/20.11.2019.

/3/ All quotas of the Company's capital shall be held by the Sole Owner FOUR SPACE LTD. with UIC 205688862.

9. The Sole Owner shall have a share in the Company's property proportionate to its quota of the Company's capital and shall be liable for the Company's debts up to the amount of its quota of the Company's capital.

SECTION IV TRANSFER OF SHARES

10. A Company's share may be transferred and inherited.
11. /1/ Company's share may be transferred to third persons following a resolution of the Sole owner upon such third persons' explicit application confirming the acceptance of this Deed of Incorporation.

/2/ The transferee shall be jointly liable with the transferor for the contributions in the capital due up to the transfer.

SECTION V ADDITIONAL CONTRIBUTIONS

12. The Sole Owner can make additional contribution(s) in order to cover losses and in case of temporary necessity of capital, upon a decision. The resolution shall determine the term and conditions

вноски. С решението се определят условията, реда и сроковете за съответните вноски.

for the additional contribution(s).

13. Допълнителните парични вноски са временни и се възстановяват след изтичане на срока, за който са предоставени на Дружеството.

13. The additional contributions shall be made for a certain period and shall be refunded after such period's expiry.

РАЗДЕЛ VI ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

SECTION VI COMPANY'S ORGANIZATION

14. Органи на управление на Дружеството са Едноличният собственик и управителят/ите.

14. The Company's governing bodies shall be the Sole Owner and the manager/s.

15. Едноличният собственик е върховен орган на Дружеството.

15. The Sole Owner is the supreme Company's governing body.

16. Едноличният собственик:

16. The Sole Owner shall:

(a) Изменя и допълва Учредителния акт.

(a) Amend and supplement the Incorporation Act;

(b) Приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял или част от дружествен дял на нов член.

(b) Admit and expel shareholders, agree on a transfer of quotas (or parts thereof) of the capital to a new shareholder;

(c) Определя насоките на стопанската дейност на Дружеството.

(c) Determine the trends of the Company's business activity;

(d) Приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане.

(d) Approve and accept the annual Company's accounting report and balance sheet and decide on the profit's distribution and its payment;

(e) Взема решение за увеличаване или намаляване на капитала.

(e) Increase and reduce the Company's capital;

(f) Избира и освобождава от длъжност управителите, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност.

(f) Appoint and dismiss the managers, determine their salary and release them from responsibility;

(g) Взема решение за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества в страната и извън страната.

(g) Resolve on the establishment and closure of branches, as well as in the participation in other companies in the country and abroad;

(h) Взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и учредяване на вещни права върху тях; за ползване на инвестиционни

(h) Resolve on the acquisition or disposal of real estate property and establishment of limited property rights on them; utilization of investment credits

кредити и даване на гаранции.

(i) Взема решение за допълнителни парични вноски.

(j) Взема решение за предявяване на искове срещу управител и назначава представител за водене на процесите.

(k) Взема решения за разпределение на дивиденди.

(l) Взема решение за преобразуване и прекратяване на Дружеството.

17. За решенията на Едноличния собственик се съставя протокол в писмена форма.

18. Едноличния собственик избира един или повече управители на Дружеството. Когато управителите са повече от един те представляват Дружеството заедно.

19. Управителят/ите:

(a) Организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Едноличния собственик;

(b) Представява Дружеството;

(c) Разработва програми за дейността на Дружеството за всяка стопанска година и ги внася за утвърждаване от Едноличния собственик;

(d) Осигурява стопанисването и опазването на имуществото на Дружеството;

(e) Сключва трудови договори със служителите на Дружеството, изменя и прекратява трудовите правоотношения, съобразно с действащото законодателство, налага дисциплинарни наказания, дава поощрения;

(f) Изготвя годишен отчет и баланс на Дружеството и ги внася

and issuance of guarantees;

(i) Resolve on additional monetary contributions;

(j) Resolve on setting up claims by the Company against a manager and on appointment of an attorney to undertake any actions.

(k) Resolve on the distribution of dividends;

(l) Resolve on the transformation or termination of the Company.

17. Resolutions of the Sole Owner shall be drawn up in a written protocol.

18. The General Meeting may appoint one or more managers of the Company. When more than one manager is appointed, the Company shall be represented by the managers jointly.

19. The manager/s shall:

(a) Organize and manage the Company's activity in accordance with the laws and the resolutions of the Sole Owner;

(b) Represent the Company;

(c) Elaborate annual programs for the Company's activity and present them for approval by the Sole Owner;

(d) Ensure management and keeping of the Company's property;

(e) Enter into employment contracts with the Company's personnel, amend and terminate employment in accordance with the applicable laws; impose disciplinary sanctions and promotions;

(f) Draw the Company's annual financial statement and balance sheet

за приемане от Едноличния собственик;

(g) Изпълнява други функции, възлагани му от Едноличния собственик;

20. /1/ Управителят няма право да извършва дейност, когато тя е сходна с тази на Дружеството, а именно:

(a) От свое или чуждо име да извършва търговски сделки;

(b) Да участва в събирателни или командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;

(c) Да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

/2/ Разпоредбите/ограниченията/ по т. 1 няма да се прилагат, ако Едноличния собственик на Дружеството одобри извършването на такава дейност.

/3/ При нарушаване на задълженията по т. 1, управителят дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

21. /1/ Отношенията между управителя и Дружеството, които не са уредени с Учредителния акт, се уреждат с договор за възлагане на управление. Договорът се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез Едноличния собственик.

/2/ Овластяването на управител може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър.

РАЗДЕЛ VII ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

22. Дейността на Дружеството се прекратява:

(a) По решение на едноличния собственик;

and present them for approval by the Sole Owner;

(g) Carry out other functions assigned by the Sole Owner;

20. /1/ The Manager cannot perform activity which is similar to the Company's business activity, namely:

(a) Carry out commercial transactions on his behalf or on behalf of a third party;

(b) Participate in limited or unlimited partnerships and limited liability companies;

(c) Take a managing position in other companies.

/2/ These provisions/restrictions/ under item 1 shall not apply if the Sole Owner approves the carrying out of such activity.

/3/ Upon breach of the obligations under item 1 the Manager shall compensate the damages caused to the Company.

21. /1/ The relations between the manager and the Company which are not settled in this Incorporation Act shall be regulated by a management agreement. The management agreement shall be executed in writing by the Sole Owner on behalf of the Company.

/2/ The Manager's authorization may be withdrawn at any time and his name may be deleted from the Commercial Register.

SECTION VII TERMINATION AND LIQUIDATION

22. The Company may be terminated:

(a) Upon a resolution of the Sole Owner;

(b) При сливане и вливане в акционерно дружеството или в друго дружеството с ограничена отговорност;

(c) По решение на съда или по иск на прокурора в предвидените от ТЗ случаи;

(d) При обявяване на несъстоятелност.

(b) In case of a merger or consolidation of the Company into a joint-stock company or another limited liability company;

(c) Upon a Court decision or prosecutor's request pursuant to the provisions of the Commercial Act;

(d) In case of insolvency.

23. Ликвидационното производство се извършва съгласно действащото към момента на ликвидацията българско законодателство.

23. The liquidation procedure shall be carried out in accordance with the then effective Bulgarian laws.

РАЗДЕЛ VIII ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

SECTION VIII FINAL PROVISIONS

24. Учредителният акт влиза в сила след неговото подписване и вписването му в Търговския регистър.

24. The Incorporation Act shall come into force after its execution, and the Company is entered in the Commercial Register.

25. За неуредените в този Учредителен акт въпроси се прилага действащото българско законодателство.

25. All matters not regulated by this Incorporation Act shall be subject to the effective Bulgarian laws.

26. Настоящият Учредителен акт се подписва на 16.08.2024 г.

26. This Deed of Incorporation was executed on 16.08.2024.

За и от името на „ФОР СПЕЙС“ ООД:

For and on behalf of FOUR SPACE LTD.:



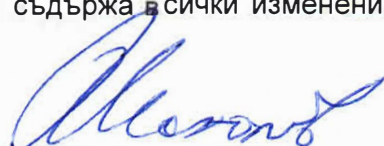
Румен Тенев Манолов



Rumen Tenev Manolov

Подписаният Румен Тенев Манолов, в качеството си на Управител, представляващ „СПЕЙС А“ ЕООД, в съответствие с чл.119, ал.4 ТЗ заявявам, че настоящият препис от Учредителния акт на Дружеството съдържа всички изменения и допълнения към 16.08.2024 г.

УПРАВИТЕЛ:


РУМЕН МАНОЛОВ