

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на еднолично дружество с ограничена
отговорност

„Лозен вали А5“ ЕООД

Днес, 26/10/2009 г., в гр.София, на основание чл.119, ал.4 от Търговския закон се състави и прие настоящият Учредителен акт на „Лозен вали А5“ ЕООД.

Учредител и едноличен собственик на капитала на дружеството е:

„Холандия Риал Естейт“ ООД, вписано в Търговския Регистър под ЕИК 131454824, със седалище и адрес в България, София, бул. „Витоша“ № 180, ет.2, ап.1А, представлявано от управителя Стефка Камчева.

Глава първа. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С този учредителен акт се уреждат въпросите, свързани с дейността на дружество с ограничена отговорност с фирма „Лозен вали А5“ ЕООД, която ще се изписва и на латиница „Lozen valley A5“ Ltd.

Чл.2. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, Столична Община, Район „Триадица“, бул. „Витоша“ № 180, ет.2, ап.1А.

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

Чл.4. Предметът на дейност на дружеството е: покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; управление на недвижими имоти и инвестиционно строителство, както и сключване на всички други търговски сделки, незабранени със закон.

Чл.5. С решение на едноличния собственик на капитала дружеството може:

1. да създава клонове и/ или филиали в страната и в чужбина;
2. да участва в различни обединения на търговски дружества, консорциуми, холдинги и др.;
3. да бъде прехвърлено чрез сделка като съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

Глава втора. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл.6.(1) Капиталът на дружеството е в размер на 308 260 (триста и осем хиляди двеста и шестдесет) лева. Капиталът е формиран от апортна вноска, извършена от „Холандия Риал Естейт“ ООД, на следния собствен на

DEED OF ASSOCIATION

of Sole Limited Liability Company

“Lozen valley A5” Ltd.

This, 26/10/2009, at Sofia, according to Art.119, para 4 of the Commercial Law, was adopted this Deed of Association of “Lozen valley A5” Ltd.

Founder and sole owner of company's capital is:

“Holandia Real Estate” Ltd., entered in the Trade Register under UIC 131454824, having its seat and office address in Bulgaria, Sofia, 180 blv. Vitosha, fl.2, ap.1A, represented by the Manager Stefka Kamcheva.

Chapter one. GENERAL PROVISIONS

Art.1. This Deed of Association deals with all matters and issues, related to the activity of Limited Liability Company, having the following name: „Lozen valley A5” Ltd., spelt in Bulgarian as: „Лозен вали А5” ЕООД.

Art.2. The Official Seat and Registered Office Address of the Company are as follows: Sofia, Capital Municipality, District Triaditza, blv. Vitosha № 180, fl.2, ap.1A.

Art.3. The existence of the Company is not limited by a certain period of time or other termination condition.

Art.4. The subject of business of the Company is as follows: purchase, building and furnishing of real estates; managing of real estates and building investments, as well as entering into any and all transactions, not prohibited by the Law.

Art.5. By Resolution of the Sole owner of the Capital, the Company may:

1. open branches and/ or subsidiaries in Bulgaria and abroad;
2. participate in different associations of companies, consortiums, holdings etc.;
3. be transferred by way of transaction as aggregate of rights, obligations and actual relations.

Chapter two. CAPITAL AND SHARES

Art.6.(1) The Capital of the Company is BGN 308 260 (three hundred eight thousand two hundred and sixty Bulgarian Leva). The Capital is formed by non- financial contribution, made by “Holandia Real Estate” Ltd., of its

дружеството недвижим имот, находящ се в с. Долни Лозен, Столична Община, Район „Панчарево“, Жилищен парк „Лозен вали“, а именно: **Еднофамилна къща № А5, тип „Калина“, с разгъната застроена площ от 241,02 кв.м.** (двеста четиридесет и едно цяло и две стотни квадратни метра), състояща се от: **първи етаж**, кота $\pm 0,00$ м. (плюс минус нула метра), със застроена площ от 132,18 кв.м. (сто тридесет и две цяло и осемнадесет стотни квадратни метра), включващ: антре, тоалетна, кухня-трапезария-дневна, покрита тераса, котелно, гараж за две превозни средства и стълбищна клетка; **втори етаж**, кота $+3,00$ м. (плюс три метра), със застроена площ от 108,84 кв.м. (сто и осем цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра), включващ: стълбищна клетка, антре, килер, баня с тоалетна, две спални, спалня с баня-тоалетна и тераса, ведно със съответстващите на къщата идеални части от общите части на Жилищен парк „Лозен вали“, и заедно с прилежащия към къщата **двор** с площ от 532 кв.м. (петстотин тридесет и два квадратни метра), при граници: двор на къща А4, от две страни вътрешна алея и вътрешен двор на комплекса, който двор представлява обособена част от **урегулиран поземлен имот I-3203, 3204** (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста и трети и три хиляди двеста и четвърти) от кв.165 (сто шестдесет и пет) местността Долни Лозен по плана на с.Лозен, Община Столична, целият с площ от 10⁰790 кв.м. (десет хиляди седемстотин и деветдесет квадратни метра), при граници на целия имот: имот № 515047, имот № 515046, имот № 515061, новопроектирана улица, имот № 515067, имот № 515064 и улица.

Стойността на апортната вноска, съгласно заключение на три вещи лица по чл.72, ал.2 от Търговския закон, назначени от Длъжностно лице при Агенция по вписванията, Търговски Регистър, с Акт за назначаване № 20090911111353/ 14.09.2009г., е в размер на 308²268 лв. (триста и осем хиляди двеста шестдесет и осем лева).

Едноличният собственик на капитала е носител на правото на собственост върху непаричната вноска по силата на притежаваното право на собственост върху

own real estate, situated in village Dolni Lozen, Sofia Municipality, District „Pancharevo“, Residencial Park „Lozen valley“, namely: **Single family house № А5 (letter „a“, five), type „Kalina“, with total build area of 241,02 sq.m.** (two hundred forty one point two hundredth square metres), including: **first floor**, elevation $\pm 0,00$ m. (plus minus zero metres), with build area of 132,18 sq.m. (one hundred thirty two point eighteen square metres), consisted of- entrance, toilette, kitchen with dinning and living rooms, winter garden, steamshop, double garage and staircase; **second floor**, elevation $+3,00$ m. (plus three metres), with build area of 108,84 sq.m. (one hundred and eight point eighty four square metres), consisted of- staircase, entrance, storage, bath-room with toilette, two bedrooms, bedroom with bath and toilette room and a terraces, with the corresponding to the house ideal parts of general shares of Residencial Park „Lozen valley“, and with the contiguous yard with surface 532 sq.m. (five hundred thirty two square metres), with borders: yard of house А4, from two sides inner walk and inner court of the residencial park, which yard presents **detached part of regulated property I-3203, 3204** (first, ordered for properties with plan numbers three thousand two hundred and three and three thousand two hundred and four), in quarter № 165 (one hundred sixty five) villa zone Dolni Lozen of Lozen master plan, Sofia Municipality, the hole with area of 10⁰790 sq.m. (ten thousand seven hundred and ninety square metres), with borders: property 515047, property 515046, property 515061, a new designed street, property 515067, property 515064 and street.

The value of the non-financial contribution upon Article 72, Paragraph 2 by Commercial Law according to an inference of three experts, appointed by Functionary at Registry Agency, Trade Register, with Act of nomination No 20090911111353/ 14.09.2009, amounting to BGN 308²268 (three hundred eight thousand two hundred and sixty eight Bulgarian Leva).

The sole owner of the capital is a bearer of the property rights upon the non- financial contribution according to its ownership upon

УПИ I-3203, 3204 от кв.165 местността Долни Лозен по плана на с. Лозен, Столична Община, и строителство.

(2) Капиталът се състои от 30 826 (тридесет хиляди осемстотин двадесет и шест) дружествени дяла, с номинална стойност по 10 (десет) лева всеки.

(3) Дяловете са неделими. Те могат да се прехвърлят на трети лица от едноличния собственик на капитала.

Чл.7.(1) Капиталът на дружеството може да бъде увеличаван чрез:

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

(2) Срокът за довносяне на капитала при условията на ал.1 не може да бъде по-дълъг от две години от датата на вземане на решението за увеличението.

Чл.8.(1) Намаляването на капитала се извършва с решение на едноличния собственик при спазване изискванията на закона.

(2) Капиталът не може да бъде намаляван под законно изискуемия се минимум, като стойността на един дял не може да бъде по-малка от минималната, установена от закона.

Чл.9. За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, едноличният собственик може да направи допълнителна парична вноска или да предостави заем на дружеството за определен срок и при определени условия. Допълнителната парична вноска не се отразява на размера на капитала на дружеството.

Чл.10. Едноличният собственик не отговаря със собственото си имущество за задължения на дружеството. Имуществената му отговорност се ограничава до размера на капитала на дружеството.

Чл.11. При прекратяване на едноличния собственик на капитала без правопреемник, дружеството се прекратява.

Глава трета. УПРАВЛЕНИЕ И ОРГАНИ

Чл.12.(1) Органи на дружеството са едноличният собственик на капитала и управителя.

(2) Едноличният собственик на капитала решава всички въпроси, които са от компетентността на Общото събрание, съгласно разпоредбите на Търговския закон, за което се съставя протокол в писмена форма.

RRE I-3203, 3204 in quarter 165 villa zone Dolni Lozen of Lozen master plan, Sofia Municipality.

(2) The capital is allotted into 30 826 (thirty thousand eight hundred and twenty six) equal shares of par value of BGN 10 (ten Bulgarian Leva) each share.

(3) The shares are indivisible. The transfer of shares to third parties shall be made by the sole owner of the capital.

Art.7.(1). The Company's capital may be increased by:

1. increase of number of the shares;
2. subscription of new shares;
3. admission of new Members.

(2) The period of payment of the outstanding amount of the capital in accordance with the conditions of paragraph 1 shall not be longer than two years from the date of Resolution on capital increase.

Art.8.(1) The decrease of capital is effected by Resolution of the Sole owner in compliance with the provisions of the Law.

(2) The capital shall not be decreased under the minimum, stipulated by the law, as the value of a share shall not be less, than the minimum value, stipulated by the provisions of the law.

Art.9.(1) For coverage of losses of the company and in case of temporary need of funds, the sole owner may pay additional instalment or to provide a loan to the company for a certain period of time and under terms and conditions agreed. The additional instalment shall not be filed with the Company capital.

Art.10. The sole owner shall not be responsible for obligations of the Company with its own property. Its material liability is limited to the amount of the Company's capital.

Art.11. In case of termination of the sole owner of the capital without a successor, the company shall be terminated.

Chapter three. MANAGEMENT AND MANAGEMENT BODIES

Art.12.(1) The Bodies of the Company are the sole owner of the capital and the Director.

(2) The sole owner of the capital decides all problems that are of competence of the General Meeting, according to decrees of Commercial Law, for what is made a written minutes.

Art.13. The Sole owner adopt resolutions on the

Чл.13. Едноличният собственик на капитала взема решенията за:

1. изменение и допълнение на учредителния акт;
2. приемане на нов съдружник и за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
3. приемане годишния отчет и баланс на дружеството, за разпределение на печалбата и за нейното изплащане;
4. намаляване и увеличаване на капитала;
5. избор на управител(и) и/ или прокурист(и), като определя възнагражденията им и ги освобождава от отговорност, както и на контролор на дружеството;
6. преобразуване и прекратяване на дружеството, както и за назначаване на ликвидатор(и);
7. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, както и обременяването им с вещни тежести или права;
8. получаването или предоставянето на заеми, включително от и на физически лица;
9. внасянето на допълнителни парични вноски, като определя техния размер, срока и начина за изплащането им;
10. предявяване на искове срещу управител или контролор и назначаване на представител за водене на процесите срещу тях.

Чл.14.(1) Дружеството се управлява и представлява от управителя или от прокурист(и).

(2) Овластяването на Управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.

(3) Управителят може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок от един месец след получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването на управителя в търговския регистър. Ако това не бъде направено, Управителят може сам да заяви за вписване това обстоятелство, независимо дали е избран нов управител на негово място.

(4) Отношенията между Управителя и дружеството се уреждат с договор.

(5) При няколко управители начинът на управление и представляване се определя с решение на едноличния собственик на капитала.

Чл.15. Управителят на дружеството:

1. организира и осигурява изпълнението на

following issues:

1. amendments and modifications of Deed of Association of the Company;
2. admission and dismissal of Members, as well as transfer of Company share to third parties;
3. approval of Annual Report and Balance Sheet of the Company, distribution of profit and payment thereof;
4. capital increase and decrease;
5. appointment of Director(s) and/ or procurator(s), approval of their remuneration and indemnification thereof, as well as appointment of supervisors of the Company;
6. transformation and termination of the Company, as well as appointment of Liquidator(s);
7. acquisition and disposal of real estate, as well as encumbering thereof by real encumbrances or rights;
8. receiving or granting loans, including from and to natural persons;
9. payment of additional instalments, determination of amount, terms and conditions of payment thereof;
10. laying claims of the Company against its Director or Supervisor and appointing a representative in suits against the same.

Art.14.(1) The Company is managed and represented by a Director or by a procurator(s).

(2) The powers of the Director may be withdrawn at any time and the name of the Director deleted from the Commercial Register.

(3) The Director may request his deletion from the Commercial Register by Notice in writing, addressed to the Company. Within the period of one month after the date of receipt of the Notice aforementioned, the Company shall file the discharge of the Director with the Commercial register. Should the Company fail to do so, the Director may declare filing of this circumstance on his own behalf, notwithstanding of the fact, if a new Director is appointed in lieu of him or not.

(4) The relations between the Director and the Company shall be settled by an Agreement.

(5) In case of several directors the manner of management and representation of the company shall be determined by virtue of a decision of the sole owner of the capital.

Art.15. The Company's Director shall:

1. organize and ensure implementation of

решенията на едноличния собственик на капитала;

2. организира дейността на дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество, решава всички въпроси, свързани със сделките в предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите от изключителната компетентност на едноличния собственик на капитала;
3. сключва трудовите договори със служителите на дружеството;
4. представява дружеството и изпълнява функциите и задълженията, които са му възложени с нормативен акт, с решение на едноличния собственик или произтичат от този учредителен акт.

Чл.16.(1) Управителят носи отговорност за свои действия и за вредите, които виновно е причинил на дружеството по време на своето управление. Той може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

(2) Управителят носи пълна имуществена отговорност за извършване на сделки или правни и фактически действия, които противоречат на решение на едноличния собственик на капитала или нарушават разпоредба на този учредителен акт.

Чл.17. Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги и за законосъобразното осъществяване дейността на дружеството.

Чл.18.(1) Със съгласието на едноличния собственик на капитала, управителят (прокуриста) има право:

(а) от свое или чуждо име да извършва търговски сделки;

(б) да заема длъжност в отговорни органи на други дружества;

(в) да участва в други дружества.

(2) Правилата по ал.1 се прилагат и когато се извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

Чл.19.(1) По решение на едноличния собственик на капитала може да бъде назначен един или повече контролори на дружеството.

(2) Контрольорът (контрольорите) следи за спазване на дружествения договор, за опазване имуществото на дружеството, за дейността на управителите и дава отчет за дейността си пред едноличния собственик на капитала.

Resolutions of the General Meeting of members;

2. organize the activity of the Company, carry out operative management thereof, ensure maintenance and safekeeping of Company property, resolve any and all matters, related to transactions within the scope of business of the Company, except for matters, which are of exclusive competence of the General Meeting;
3. execute Employment Contracts with the employees if the Company;
4. represent the Company and perform functions and obligations, attached to his position by virtue of any normative document, Resolution of the sole owner of the capital or such originated from this Deed of Association.

Art.16.(1) The Director bears liability for his actions and acts, as well as for all damages and losses, caused to the Company by his fault within the period, he held the position of Company's Director. The sole owner of the capital may indemnify the Director, if it is evidenced, that there is no fault on his part for losses incurred.

(2) The Director shall bear full material liability for implementation of transactions or performance of any legal and actual actions and acts, which are in contradiction with the Resolutions of the sole owner of the capital, or are in breach of the provisions hereof.

Art.17. The Director shall be responsible for regular keeping of Company Books and for implementation of the activity of the Company in accordance with the provisions of the Law.

Art.18.(1) With consent of the sole owner of the capital, the Director (procurator) has the right:

(а) on his or others behalf to do business transactions;

(б) occupy a position in management bodies of other companies;

(с) to participate in other companies.

(2) The rules under paragraph 1 will be applied even when the other company's activity is similar to that of the company.

Art.19.(1) By Resolution of the Sole owner of the capital one or more Supervisors of the Company may be appointed.

(2) The Supervisor(s) shall supervise the compliance with the provisions of Deed of Association, Company property safekeeping, the activity of the Directors and submit reports of their work before the sole owner of the capital.

(3) The following persons may not be appointed as Supervisors:

(3) Не може да бъде контролор:

1. управител и наето в дружеството лице, както и техните съпрузи, роднините им по права линия и по сребрена линия до трета степен включително;
2. лице, лишено с присъда от правото да заема материално отговорна длъжност.

(4) Контролорът отговаря за причинените на дружеството вреди.

Глава четвърта. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Чл.20. Финансовата година на дружеството започва и завършва в сроковете, предвидени и установени в Закона за счетоводството.

Чл.21.(1) В дружеството се съставят и подписват годишни финансови отчети за изтеклата финансова година, в съответствие с разпоредбите на Закона за счетоводството.

(2) Отчетната информация по ал.1 се изготвя при спазване принципите за откритост, достоверност и своєвременност.

Чл.22.(1) Годишните финансови отчети на дружеството се проверяват от един или няколко проверители- дипломирани експерт-счетоводители или одитори, съобразно изискванията на Закона за счетоводството.

(2) Тази проверка, ако е задължителна, е условие за приемане на годишните финансови отчети.

Чл.23. Проверителите се назначават от едноличния собственик преди изтичане на календарната година. Те носят отговорност за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайните на дружеството.

Чл.24. Проверените и приети годишни финансови отчети се представят в търговския регистър най-късно до 30 юни на всяка година.

Глава пета. ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.25. Дружеството може да се преобразува в друг вид, да се влее в друго дружество, да се раздели на други дружества, да отдели от себе си друго дружество или да участва в образуването на ново дружество чрез сливане, при спазване изискванията на Търговския закон и действащото законодателство.

(2) За задълженията, възникнали до преобразуването, дружествата отговарят солидарно.

Чл.26. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик

1. Director or person, employed by the Company, as well as their spouses, straight and collateral line relatives up to third degree of relation inclusively;

2. Person, deprived by a court sentence of right to take positions, involving tangible liability.

(4) The Supervisor shall bear liability for all losses, caused to the Company.

Chapter four. ANNUAL REPORT

Art.20. The financial year of the Company starts and finishes in terms, stipulated and specified by the provisions of the Accountancy Act.

Art.21.(1) Annual Reports for each financial year shall be prepared by the Company in accordance with the Accountancy Act.

(2) The accountancy information, subject to Paragraph 1 above, shall be prepared in observance of principles of openness, correctness and timeliness.

Art.22.(1) The Annual Reports of the Company shall be audited by one or several auditors—certified chartered accountants, in the presence of requirements of the Accountancy Act.

(2) The audit aforementioned, if is compulsory, is a condition for approval of Annual Reports.

Art.23. The Auditors are appointed by the Sole owner before the end of each calendar year. The Auditors bear liability for impartial audit, for performance thereof in good faith and with due diligence, as well as for keeping confidential information of the Company.

Art.24. The Annual Reports, duly audited and approved shall be submitted to the Commercial Register before 30th of June each year.

Chapter five. TRANSFORMATION AND LIQUIDATION

Art.25. The Company may be transformed into another form of organization, to merge into another company or split into other companies, to separate another company from it, or participate in association of a new company by merger, in compliance with the provisions of the Commercial Act and applicable legislation.

(2) For any obligations, occurred before the transformation, the companies shall bear joint liability.

Art.26. The Company is terminated:

1. by Resolution of the Sole owner of the capital;

на капитала;

2. чрез сливане или вливане в друго дружество с ограничена отговорност или в акционерно дружество;
3. при прекратяване без правопреемник на едноличния собственик на капитала;
4. при обявяване в несъстоятелност;
5. по решение на съда, постановено по иск на прокурора, ако дейността на дружеството противоречи на закона;
6. по решение на съда, постановено по иск на прокурора, ако в продължение на три месеца дружеството няма вписан поне един управител.

Чл.27.(1) След прекратяване на дружеството без правопреемник, освен при обявяване в несъстоятелност, се открива производство по ликвидация при условията и по реда на Търговския закон.

(2) Ликвидатори на дружеството са управителите или друго лице, назначено с решение на едноличния собственик на капитала.

(3) С решението за откриване на производство по ликвидация се определят първоначалния срок за ликвидация и възнаграждението на ликвидатора(ите).

Глава шеста. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. За неуредените изрично в настоящия учредителен акт въпроси, както и относно тълкуването и прилагането на неговите разпоредби се прилагат нормите на Търговския закон и действащото на територията на Р България гражданско и търговско законодателство.

§2. В случай на противоречие на някоя от разпоредбите на настоящия учредителен акт със закона, тя се замества по право от повелителните му правила.

2. by merger or absorption by another limited liability company or joint stock company;
3. in case of termination of the sole owner of the capital without successor;
4. in case, if the Company is declared insolvent;
5. by Order of the Court, issued by virtue of prosecutor's claim, if the activity of the Company is in contradiction with the law;
6. by Order of the Court, issued by virtue of prosecutor's claim, if the Company fails to file at least one Director within a period of three months.

Art.27.(1) After termination of the Company without successor, except for the case of insolvency, a procedure of liquidation is initiated in accordance with the provisions of the Commercial Act.

(2) The Liquidators of the Company are Directors thereof or other person, appointed by Resolution of the Sole owner.

(3) The primary liquidation period and remuneration of the Liquidators are specified by Resolution on initiation of liquidation procedure.

Chapter six. MISCELLANEOUS

§1. For all matters, which are not expressly settled by this Deed as well as matters, related to interpretation and application of provisions hereof, the provisions of the Commercial Act and applicable Bulgarian Civil and Commercial Legislation shall apply.

§2. In case of contradiction of any of the provisions hereof with the Law, this provision shall be replaced by the appropriate provision of the Law.

за Учредителя/ for Founder:

„Холандия Риал Естейт” ООД/ “Holandia Real Estate” Ltd.

.....
Стефка Камчева/ Stefka Kamcheva