УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ НА
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„СОФКЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ“ ЕООД

Днес 16 юни .....2026 г., „СОФКЕПИТЪЛ ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, с ЕИК 208347745, представлявано от изпълнителния директор Стоян Кънев Иванов, приех този Учредителен акт на еднолично дружество с ограничена отговорност „СОФКЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ“ ЕООД.

РАЗДЕЛ I
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. СТАТУТ

Чл. 1 (1) „СОФКЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, наричано по-нататък „***Дружеството***“, е еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено като самостоятелно юридическо лице по българското право.

(2) Дружеството осъществява своята дейност в съответствие с българското законодателство.

(3) Дружеството не отговаря за задълженията на едноличния собственик на капитала. Едноличният собственик на капитала отговаря за задълженията на Дружеството само до размера на дяловата вноски, която е направил в капитала на Дружеството.

Чл. 2 (1) Дружеството извършва дейността си под търговската фирма „СОФКЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ“ ЕООД.

(2) Фирмата на клоновете на дружеството се образува, като към фирмата на дружеството се добавя указание "клон" и населеното място, където е седалището на клона. Дружеството може да открива клонове и представителства и да участва в други дружества с местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина.

(3) В търговската кореспонденция се посочват фирмата, седалището и адреса на управлението, както и единния идентификационен код на дружеството.

Чл. 3 (1) Седалището на Дружеството е в село гр. София 1000, община Столична, район „Триадица“.

(2) Адресът на управление на Дружеството е: гр. София 1000, община Столична, район „Триадица“, ул. „Позитано“ № 7, ет. 4, оф. 16.

Чл. 4. Дружеството не е ограничено със срок или с друго прекратително условие.

Чл. 5 (1) Дружеството има следния предмет на дейност: Покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, изграждане, стопанисване, и управление на търговски, развлекателни и бизнес центрове и паркове, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от закона.

РАЗДЕЛ II
КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ

Чл. 6. (1) Едноличен собственик на капитала на дружеството е „СОФКЕПИТЪЛ ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, с ЕИК 208347745.

(2) /изм.с решение на едноличния собственик на капитала от 16.01.2026 г./ Капиталът на дружеството е с номинална стойност **695 960 (шестстотин деветдесет и пет хиляди**

деветстотин и шестдесет) евро, разпределени в **695 960 (шестстотин деветдесет и пет хиляди деветстотин и шестдесет) дружествени дяла**, всеки с номинална стойност от по **1 (едно) евро**.

(3) Капиталът на дружеството е формиран от непарична вноска на „ДЕЛТА ИНВЕСТ БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК 200213395, а именно:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.104.111.1.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка сто и единадесет точка едно точка две), съгласно Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-5738950- от 07.04.2025 г. на СГКК — София, с адрес на имота: гр. София, район „Средец”, бул. „Васил Левски” № 1 /едно/, вход „А“, етаж 0 /нула/, като самостоятелният обект се намира на етаж 0 (нула) в сграда с идентификатор № 68134.104.111.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка сто и единадесет точка едно), предназначение: Жилищна сграда— многофамилна, брой етажи: 7 /седем/, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.104.111 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка сто и единадесет), предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 1 /едно/, с посочена в документа площ: 123.00 (сто двадесет и три квадратни метра) кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж— № 68134.104.111.1.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка сто и единадесет точка едно точка едно); под обекта— няма; над обекта — № 68134.104.111.1.4 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка сто и единадесет точка едно точка четири); Стар идентификатор: № 68134.104.23.2.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка двадесет и три точка две точка две), и **заедно с прилежащите към обекта общо 9.69 % (девет цяло и шестдесет и девет стотни върху сто) идеални части от мястото**, в което е построена сградата, описано по — долу, което съгласно Скица на поземлен имот № 15 —587368 от 09.04.2025 г. на СГКК — София, представлява **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.104.111** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка сто и единадесет), с адрес на поземления имот: град София, район Средец, бул. „Васил Левски“ № 1 /едно/; с площ: 635 кв.м. (шестстотин тридесет и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване /над 15 метра/; стар идентификатор: № 68134.104.23 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка двадесет и три); номер по предходен план: 10 /десет/, квартал: 430 (четиристотин и тридесет), парцел: I (едно) - част XVI (шестнадесети); при съседни поземлени имоти с идентификатори: № 68134.105.3 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка сто и пет точка три), № 68134.105.18 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка сто и пет точка осемнадесет), № 68134.104.12 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка дванадесет), № 68134.104.24 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто четири точка двадесет и четири), № 68134.104.110 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет четири точка сто и четири точка сто и десет); ***като гореописаният обект е образуван от следните ОБЕКТИ:***

а/ МАГАЗИН № 3 (три), находящ се в град София, Столична община, район „Средец”, на бул. „Васил Левски“ № 1А (едно индекс "А"), със стари адреси, както следва: бул. "Ф. Ив. Толбухин" № 92 (деветдесет и две) и бул. „Фердинанд“ № 94 (деветдесет и четири), на партерния етаж на сградата, намираща се на горния административен адрес, който магазин е с площ от 32.85 кв.м. (тридесет и две цяло и осемдесет и пет стотни квадратни метра), състои

се от една стая с изложение към запад, и е при съседи (съгласно доказателствените актове) Русалина Вл. Тончева, стълбище първо и Димитър М. Гюров, ЗАЕДНО с избенски клозет, общ за трите магазина, ЗАЕДНО с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ без посочена площ в доказателствените актове, и при съседи съгласно същите Русалина Владо Тончева, общ коридор и Димитър Гюров, ЗАЕДНО с 2.52 % (две цяло и петдесет и две стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата и от поземления имот, в който е построена сградата, целият с площ (измерена графично съгласно скица) от 488,40 кв.м. (четиристотин осемдесет и осем цяло и четиридесет стотни) квадратни метра, който имот съставлява поземлен имот с планоснимачен номер 10 (десет) от квартал 430 (четиристотин и тридесет) по регулационния план на град София, местност „Центъра", при граници на поземлен имот 10 (десет) по скица: бул. „Фритьоф Нансен", имот с планоснимачен номер 9 (девет), имот с планоснимачен номер 11 (единадесет) и бул. „Васил Левски";

б/ МАГАЗИН № 2 (две), находящ се в град София, Столична община, район „Средец", на бул. „Васил Левски" № 1А (едно индекс "А"), със стари адреси, както следва: бул. "Ф. Ив. Толбухин" № 92 (деветдесет и две) и бул. „Фердинанд" № 94 (деветдесет и четири), на партерния етаж на сградата, намираща се на горния административен адрес, който магазин е с площ от 24.39 кв.м. (двадесет и четири цяло и тридесет и девет стотни квадратни метра), състои се от една стая с изложение към запад, и е при съседи: апартамент на Петър Иванов Терзиев, Соня Петрова Желязкова и Валтер Живков Желязков, магазин на Мария Рангелова Димитрова, общ коридор за трите магазина и стълбище и бул. „Фритьоф Нансен", при стари съседи: апартамент на Руселена Владова Тончева, Екатерина Д. Панкова и първо стълбище, ЗАЕДНО с общ избен клозет на трите магазина, ЗАЕДНО с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ с площ от 4,50 кв.м. (четири цяло и петдесет стотни квадратни метра), и при съседи по доказателствен акт Иван Петров Чергаров, Михаил Николов Врабчански и Екатерина Димитър Панкова, ЗАЕДНО с 2 % (две върху сто) идеални части от общите части на сградата и от поземления имот, в който е построена сградата, целият с площ (измерена графично съгласно скица) от 488,40 кв.м. (четиристотин осемдесет и осем цяло и четиридесет стотни) квадратни метра, който имот съставлява поземлен имот с планоснимачен номер 10 (десет) от квартал 430 (четиристотин и тридесет) по регулационния план на град София, местност „Центъра", при граници на поземлен имот 10 (десет) по скица: бул. „Фритьоф Нансен", имот с планоснимачен номер 9 (девет), имот с планоснимачен номер 11 (единадесет) и бул. „Васил Левски"

в/ ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ – сладкарница (бивше дюкянско помещение), находящ се в град София, Столична община, район „Средец", на бул. „Васил Левски" № 1А (едно индекс "А"), със стари адреси, както следва: бул. "Ф. Ив. Толбухин" № 92 (деветдесет и две) и бул. „Фердинанд" № 94 (деветдесет и четири), на първи етаж на сградата, намираща се на горния административен адрес, който Търговски обект е с площ от 12 кв.м. (дванадесет квадратни метра), състои се от една стая с изложение към юг, и е при вътрешни съседи (съгласно доказателствените актове) Димитър М. Гюров и първо стълбище, ЗАЕДНО с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ без посочена площ в доказателствените актове и при съседи съгласно същите: Руселена Владо Тончева и общ коридор, ЗАЕДНО с 1 % (едно върху сто) идеални части от общите части на сградата и от поземления имот, в който е построена сградата, целият с площ (измерена графично съгласно скица) от 488,40 кв.м. (четиристотин осемдесет и осем цяло и четиридесет стотни) квадратни метра, а по доказателствени актове - с площ от 642 кв.м. (шестстотин четиридесет и два квадратни метра), който имот съставлява поземлен имот с

планоснимачен номер 10 (десет) от квартал 430 (четиристотин и тридесет) по регулационния план на град София, местност „Центъра“, при граници на поземлен имот 10 (десет) по скица: бул. „Фритьоф Нансен”, имот с планоснимачен номер 9 (девет), имот с планоснимачен номер 11 (единадесет) и бул. „Васил Левски“

г/ МАГАЗИН № 4 (четири), находящ се в град София, Столична община, район „Средец“, на бул. „Васил Левски“ № 1А (едно буква „А”), със стари адреси, както следва: бул. ”Ф. Ив. Толбухин” № 92 (деветдесет и две) и бул. „Фердинанд“ № 94 (деветдесет и четири), на партерния етаж на сградата, намираща се на горния административен адрес, който магазин е с площ от 41.40 кв.м. (четиридесет и едно цяло и четиридесет стотни квадратни метра), състои се от една стая с изложение към юг и запад, и е при съседи (съгласно доказателствените актове) : Екатерина Д. Панкова и Михаил М. Врабчански, ЗАЕДНО с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ (с клозет) без посочена площ в доказателствените актове, и при съседи съгласно същите: Екатерина Д. Панкова, Крум М. Калчев и общ коридор, ЗАЕДНО с 4.17 % (четири цяло и седемнадесет стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата и от поземления имот, в който е построена сградата, целият с площ (измерена графично съгласно скица) от 488,40 кв.м. (четиристотин осемдесет и осем цяло и четиридесет стотни) квадратни метра, който имот съставлява поземлен имот с планоснимачен номер 10 (десет) от квартал 430 (четиристотин и тридесет) по регулационния план на град София, местност „Центъра“, при граници на поземлен имот 10 (десет) по скица: бул. „Фритьоф Нансен”, имот с планоснимачен номер 9 (девет), имот с планоснимачен номер 11 (единадесет) и бул. „Васил Левски”,

като стойността (паричната оценка) на описания недвижим имот, при която същият е внесен като непарична вноска в капитала на дружеството от вносителя, е в размер на 1 361 180 лв. (един милион триста шестдесет и една хиляди сто и осемдесет лева).

Паричната оценка на внасяния недвижим имот съгласно Заключение за извършена оценка по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон по Акт за назначаване на вещи лица № 20250425125115/28.04.2025 г. е в размер на 1 361 180 лв. (един милион триста шестдесет и една хиляди сто и осемдесет лева) и същата е равна на определената по-горе оценка на недвижимия имот, предмет на непарична вноска, като посоченото отговаря на изискването на чл. 72, ал. 3 от Търговския закон оценката в дружествения договор, съответно в устава, да не бъде по-висока от дадената от вещите лица.

Правото на собственост на вносителя “ДЕЛТА ИНВЕСТ БЪЛГАРИЯ” ООД върху гореописания недвижим имот произтича от Нотариален акт за собственост на недвижим имот акт № 87 том II рег. № 2614 нотариално дело № 253 от 2025 г. на Димитър Танев, нотариус рег. № 041 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията- гр. София с вх. рег. № 31456 от 17.04.2025 г., акт № 16, том LXXIV, дело 24353.

Чл. 7. Прехвърлянето на дялове от капитала на дружеството се извършва по реда и при условията на Търговския закон.

РАЗДЕЛ III
УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 8 (1) Едноличният собственик на капитала ще решава едноличо всички въпроси, посочени в чл. 137 от Търговския закон. За всички взети решения по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т.

5, предложение първо, и т. 7 от Търговския закон се съставя протокол в писмена форма, с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

(2) Дружеството ще се управлява и представлява от един или повече Управители, назначени от едноличния собственик на капитала. В случай, че са избрани двама или повече управители, всеки един от тях има правомощията на управител, дадени по този договор или по закон, като те ще управляват и представляват Дружеството само заедно, доколкото едноличният собственик на капитала на дружеството не е решил друго.

(3) В случай на двама или повече управители едноличният собственик на капитала на дружеството може да възложи на всеки един от тях конкретни задачи и области от дейността на дружеството, за които съответния управител да отговаря.

Чл. 9 (1) Без съгласие на Дружеството Управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;

2. да участва в събирателни или командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;

3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества;

(2) Забраните по ал. 1, т. 1. 2 и 3 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с дейността на Дружеството.

(3) При нарушаване на забраните по ал. 1 Управителят дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

Чл. 10 (1) Управителят:

- организира изпълнението на решенията на едноличния собственик на капитала на дружеството;

- представлява Дружеството;

- организира дейността на Дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява управлението и опазването на неговото имущество;

- сключва, изменя и прекратява трудови договори със служители на Дружеството;

- решава всички други въпроси, свързани е оперативното управление на дружеството, освен тези, които са от компетентността на едноличния собственик на капитала.

Чл. 11. Управителят отчита дейността си пред едноличния собственик на капитала. При поискване той е длъжен да дава разяснения и да осигурява достъп до счетоводните книги и помещенията на Дружеството.

Чл. 12. Управителят отговаря имуществено за причинени на Дружеството вреди.

РАЗДЕЛ IV
ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 13. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик на капитала;

2. при обявяването му в несъстоятелност,

3. при сливане или вливане в акционерно или друго дружество е ограничена отговорност;

4. по решение на Окръжния съд в предвидените от Търговския закон случаи.

Чл. 14. При прекратяване на дружеството ликвидацията се извършва в съответствие действащите нормативни актове.

РАЗДЕЛ V
ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 15. За неуредените в този учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон и разпоредбите на нормативните актове от българското законодателство, които регулират съответната правна материя.

За едноличния собственик
на капитала на „Софкепитъл Пропърти“ ЕООД: _____

(**Стоян Кънев Иванов** - ***изпълнителен директор на „СОФКЕПИТЪЛ ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД***)

Заверка на основание чл. 119, ал. 4 от Търговския закон: _____

Стоян Иванов - управител