

DEED OF INCORPORATION

OF A SOLE-OWNED LIMITED LIABILITY COMPANY

Project Vrajdebna EOOD, UIC 206577046

Today, 15.06.2026,

On the grounds of article 113, article 114, par. 3, article 115 et. sec. of the Commerce Act **СТPARK EPSILON EOOD**, a company, registered with the Commercial Registry at the Registration Agency under **UIC 206185561**, having its seat and registered address at Sofia 1000, Sredets region, 2a Saborna str., fl. 4, represented by **Remon Leonard Vos** in his capacity of managing director with the power to represent the company severally,

as a sole owner of the capital accepted the present Deed of Incorporation of the sole-owned limited liability company Project Vrajdebna EOOD, UIC 206577046 (the „Company“).

I. COMPANY'S NAME, LEGAL FORM, SEAT AND REGISTERED ADDRESS

1. The name of the Company shall be **Проект Враждебна ЕООД** and may be written in Latin as **Project Vrajdebna EOOD**.

2. The Company's seat shall be in Sofia 1000, Bulgaria.

The registered address of the Company shall be at Poduyane District, 247 Botevgradsko Shose Blvd., Administrative building, floor 7.

3. The Company is established for an indefinite period of time.

II. SCOPE OF ACTIVITY

4. The Company's scope of activity is purchase, sale and rent

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

Проект Враждебна ЕООД, ЕИК 206577046

Днес, 15.06.2026 г.,

На основание на чл. 113, чл. 114, ал.3, чл. 115 и сл. от Търговския закон **СИТИПАРК ЕПСИЛОН ЕООД**, дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под **ЕИК 206185561**, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1000, район Средец, ул. „Съборна“ № 2а, ет. 4, представлявано от **Ремон Леонард Вос** в качеството му на вписан управител, с право да представлява самостоятелно,

като едноличен собственик на капитала, прие този Учредителен акт на еднолично дружество с ограничена отговорност Проект Враждебна ЕООД, ЕИК 206577046 („Дружеството“).

I. ФИРМА, ПРАВНА ФОРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

1. Фирмата на Дружеството е **Проект Враждебна ЕООД**. Фирмата може да се изписва и на латиница, както следва: **Project Vrajdebna EOOD**.

2. Седалището на Дружеството е в град София 1000, България.

Адресът на управление на Дружеството е: район Подуяне, бул. Ботевградско шосе № 247, Административна сграда, ет. 7

3. Дружеството е учредено за неопределен срок.

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

4. Дружеството ще има за предмет на дейност покупка,

of real estate in Bulgaria, as well as any other activity which is not prohibited by the law.

III. SOLE OWNER

5. The Sole owner of the Company is:

СТPARK EPSILON EOOD, a company, registered with the Commercial Registry at the Registration Agency under UIC 206185561.

6. The governing bodies of the Company are the Sole owner and the Managing Director(s).

7. The Sole owner shall:

(1) Amend and supplement the Deed of Incorporation of the Company.

(2) Accept and dismiss shareholders, give consent for transfers of a Company's share to a new shareholder.

(3) Approve the annual report and financial statements and balance sheet and distribute the profit and resolves on the payment of dividend or capitalization of the distributable profit.

(4) Decide on any reduction or increase of the share capital.

(5) Appoint the Managing Director, determine his/her remuneration and release him/her/them from liability.

(6) Decide on the opening and closing-down of branches and the acquisition of interest in other companies.

(7) Decide on the acquisition and disposal of real estate, as well as of property rights in real estate.

(8) Decide on filing claims of the Company against the Managing Director and appoints a proxy for the lawsuits against him.

продажба и наем на недвижими имоти в България, както и всяка дейност, която не е забранена със закон.

III. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК

5. Едноличен собственик на Дружеството е:

СИТИПАРК ЕПСИЛОН ЕООД, дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 206185561.

6. Органи на Управление на Дружеството са Едноличният собственик и Управителят(ите).

7. Едноличният собственик:

(1) Изменя и допълва Учредителния акт на Дружеството.

(2) Приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник.

(3) Приема годишния финансов отчет и баланса и разпределя печалбата и взема решение за изплащане на дивиденди или капитализиране на разпределяемата печалба.

(4) Приема решения за увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството.

(5) Избира управител на Дружеството, определя неговото възнаграждение и го/я освобождава от отговорност.

(6) Приема решения за разкриване и закриване на клонове и придобиване на участие в други дружества.

(7) Приема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, както и на вещни права върху недвижими имоти.

(8) Приема решения за водене на дела срещу Управителя на Дружеството и назначава представител за водене на процеси срещу него.

(9) Decide on additional cash contributions.

(10) Resolves on winding up, voluntary liquidation, and reorganization of the Company.

(11) Carry out all other activities entrusted to it by the laws of Bulgaria.

8. For avoidance of doubts for the resolutions under Art. 137, para 1, p. 2, 4, 5 (first proposition) and 7 of the Commerce Act a protocol in writing shall be drafted only with no notarization to be needed as per the meaning of Art. 137, para.4 of the Commerce Act.

IV. SHARE CAPITAL OF THE COMPANY AND SHARES IN THE COMPANY CAPITAL

9. The share capital of the Company shall be **EUR 1,998,027** (one million nine hundred ninety-eight thousand twenty-seven), which has been fully paid.

10. (1) The share capital of the Company shall be distributed in total **39 177 shares** each with nominal value of **EUR 51**. All shares are owned by the Sole Owner of the Company

(2) The capital of the Company is formed by a non-monetary contribution, having as its object the right of ownership over the following real estates, property of the owner and located in the city of Sofia, "Kremikovtsi" district, namely:

A/ Поземлен имот с идентификатор 68134.8423.321 (шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ три две едно), съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-61 от 27.09.2010г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр („кадастралната карта“), с адрес на поземления имот: град София, Столична община, район „Кремиковци“, кв.

(9) Приема решения за внасяне на допълнителни парични вноски.

(10) Приема решение за прекратяване, ликвидация и преобразуване на Дружеството.

(11) Приема всички решения, които са в неговите компетентност в съответствие с действащото българско законодателство.

8. За избягване на съмнения за взетите решения по чл. 137, ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 от Търговския закон се съставя протокол само в писмена форма без нотариална заверка по смисъла на чл. 137, ал. 4 от Търговския закон.

IV. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО И ДЯЛОВЕ

9. Дружеството има капитал в размер на **1,998,027** (един милион деветстотин деветдесет и осем хиляди и двадесет и седем) **евро**, изцяло внесен.

10. (1) Капиталът на Дружеството е разпределен в общо **39 177 дяла**, всеки с номинална стойност **51 евро**. Всички дялове се притежават от Едноличния собственик на Дружеството.

(2) Капиталът на Дружеството е формиран от непарична вноска, имаща за предмет правото на собственост върху следните недвижими имоти, негова собственост и находящи се в гр. София, СО – Район „Кремиковци“, а именно:

A/ Land plot with identifier 68134.8423.321 (six eight one three four “point” eight four two three “point” three two one), according to the cadastral map and cadastral registers, approved by Order No RD-18-61 of 27.09.2010 of the Executive Director of the Agency for Geodesy, Cartography and Cadastre (the “cadastral map”), with address of the land plot: city of Sofia, Sofia Municipality, Kremikovtsi district, Chelopechene quarter, GOLYAMATA LOKVA area, with an

Челопечене, местност ГОЛЯМАТА ЛОКВА, целият с площ по скица от 39 857 (тридесет и девет хиляди осемстотин петдесет и седем) кв. метра, с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване „Нива“, категория на земята: 5 /пета/, предишен идентификатор: 68134.8423.24 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ две четири/, 68134.8601.5 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула едно „точка“ пет/, 68134.8423.22 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ две две/, 68134.8423.88 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ осем осем/, 68134.8423.25 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ две пет/, 68134.8601.3 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула едно „точка“ три/, 68134.8423.60 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ шест нула/, 68134.8601.23 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула едно „точка“ две три/, 68134.8601.6 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула едно „точка“ осем шест нула едно „точка“ шест/, 68134.8601.4 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула едно „точка“ четири/, 68134.8423.23 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ две три/, с номер по предходен план; квартал 16 /шестнадесет/, парцел II /втори/, при граници на имота съгласно Скица на поземлен имот №15-970462, изд. на 19.10.2020г. от Агенция по геодезия, картография и кадастър – Служба по геодезия, картография и кадастър, гр. София: поземлен имот с идентификатор 68134.8423.320 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ три две нула/, поземлен имот с идентификатор 68134.8423.325 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ три две пет/, поземлен имот с идентификатор 68134.8423.324 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ три две четири/, поземлен имот с идентификатор 68134.8423.323 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ три две три/, поземлен имот с идентификатор 68134.8423.327 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ три две седем/, поземлен имот с идентификатор 68134.8423.322 /шест осем едно три

area according to the sketch of 39 857 (thirty-nine thousand eight hundred and fifty-seven) sq. m, with permanent purpose on the territory - agricultural, with a way of permanent use "Field", category of land: 5 /fifth/, previous identifier: 68134.8423.24 /six eight one three four "point" eight four two three "point" two four/, 68134.8601.5 /six eight one three four "point" eight six zero one "point" five/, 68134.8423.22 /six eight one three four "point" eight four two three "point" two two/, 68134.8423.88 /six eight one three four "point" eight four two three "point" eight eight/, 68134.8423.25 /six eight one three four "point" eight four two three "point" two five/, 68134.8601.3 /six eight one three four "point" eight six zero one "point" three/, 68134.8423.60 /six eight one three four "point" eight four two three "point" six zero/, 68134.8601.23 /six eight one three four "point" eight six zero one "point" two three/, 68134.8601.6 /six eight one three four "point" eight six zero one "point" six/, 68134.8601.4 /six eight one three four "point" eight six zero one "point" four/, 68134.8423.23 /six eight one three four "point" eight four two three "point" two three/, with number according to previous plan; quarter 16 /sixteen/, land plot II /second/, within the boundaries of the property according to the Sketch of land plot №15-970462, issued on 19.10.2020 from the Agency for Geodesy, Cartography and Cadastre - Service for Geodesy, Cartography and Cadastre, Sofia: land with identifier 68134.8423.320 /six eight one three four "point" eight four two three "point" three two zero/, land plot with identifier 68134.8423.325 /six eight one three four "point" eight four two three "point" three two five/, land plot with identifier 68134.8423.324 /six eight one three four "point" eight four two three "point" three two five/, land plot with identifier 68134.8423.324 /six eight one three four "point" eight four two three "point" three two four/, land plot with identifier 68134.8423.323 /six eight one three four "point" eight four two three "point" three two three /, land plot with identifier 68134.8423.327 /six eight one three four "point" eight four two three "point" three two seven/, land plot with identifier 68134.8423.322 /six eight one three four "point" eight four two three "point" three two two/ and land plot with identifier 68134.8423.319 /six eight one three four "point" eight four two three "point" three one nine/.

четири „точка“ осем четири две три „точка“ три две две/ и поземлен имот с идентификатор 68134.8423.319 /шест осем едно три четири „точка“ осем четири две три „точка“ три едно девет/.

Б/ Поземлен имот с идентификатор 68134.8600.1374 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула нула „точка“ едно три седем четири/, съгласно кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-61 от 27.09.2010г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър („кадастралната карта“), с адрес на поземления имот: **град София, Столична община, район „Кремиковци“, кв. Враждебна, местност НОВОТО ЛИВАДЕ**, целият с площ по скица от 11 669 /единадесет хиляди шестстотин шестдесет и девет/ кв. метра, с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване „Нива“, категория на земята: 5 /пета/, предишен идентификатор: 68134.8600.57 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула нула „точка“ пет седем/, 68134.8600.56 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула нула „точка“ пет шест/, с номер по предходен план: квартал 24 /двадесет и четири/, парцел I-120056, 120057 /първи – едно две нула нула пет шест, едно две нула нула пет седем/, при граници на имота съгласно Скица на поземлен имот №15-970471, изд. на 19.10.2020г. от Агенция по геодезия, картография и кадастър – Служба по геодезия, картография и кадастър, гр. София: поземлен имот с идентификатор 68134.8600.1482 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула нула „точка“ едно четири осем две/, поземлен имот с идентификатор 68134.8600.1378 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула нула „точка“ едно три седем осем/, поземлен имот с идентификатор 68134.8600.1377 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула нула „точка“ едно три седем седем/, поземлен имот с идентификатор 68134.8600.1375 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула нула „точка“ едно три седем пет/, поземлен имот с идентификатор 68134.8600.1343 /шест осем едно три четири „точка“ осем шест нула нула „точка“ едно три четири три/ и поземлен имот с идентификатор

B/ Land plot with identifier 68134.8600.1374 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" one three seven four/, according to cadastral map and cadastral registers, approved by Order № RD-18-61 of 27.09.2010. of the Executive Director of the Agency for Geodesy, Cartography and Cadastre (the "cadastral map"), with address of the land plot: city of **Sofia, Sofia Municipality, Kremikovtsi District, Vrazhdebna Quarter, NOVOTO LIVADE Area**, the whole with an area according to a sketch of 11,669 /eleven thousand six hundred and sixty-nine/ sq. m., with a permanent purpose of the territory - agricultural, with a way of permanent use "Field", land category: 5 /fifth/, previous identifier: 68134.8600.57 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" five seven/, 68134.8600.56 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" five six/, with number according to previous plan: quarter 24 /twenty-four/, plot I-120056, 120057 /first - one two zero zero five six, one two zero zero five seven/, with boundaries of the property according to the Sketch of land plot No 15-970471, issued on 19.10.2020 from the Agency for Geodesy, Cartography and Cadastre - Service for Geodesy, Cartography and Cadastre, city of Sofia: land with identifier 68134.8600.1482 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" one four eight two/, land plot with identifier 68134.8600.1378 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" one three seven eight/, land plot with identifier 68134.8600.1377 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" one three seven seven/, land plot with identifier 68134.8600.1375 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" one three seven five/, land plot with identifier 68134.8600.1343 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" one three four three/ and land plot with identifier 68134.8600.1469 /six eight one three four "point" eight six zero zero "point" one four six nine/.

68134.8600.1469 /шест осем едно три четири „точка“ осем
шест нула нула „точка“ едно четири шест девет/.

(3) Паричната оценка на гореописаната непарична вноска е в размер на 3 917 700 (три милиона деветстотин и седемнадесет хиляди и седемстотин) лева, съгласно заключение на три независими вещи лица, назначени от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията с Акт за назначаване на вещи лица 20210311161755/12.03.2021 година.

(4) Вносителят на непаричната вноска удостоверява правото си на собственост върху недвижимите имоти предмет на вноската със следните документи: 1. Заповед по чл.16, ал.5, изр. 2 от ЗУТ на Кмета на СО – Район „Кремиковци“ №РД-09-308 от 29.11.2010 година, влязла в сила на 13.12.2010 г., вписана в СВ с вх. рег. №79674, том CLXXXIX, акт №193, имот. парт.705797 от 11.12.2020 г.; 2. Заповед по чл.16, ал.5, изр. 2 от ЗУТ на Кмета на СО – Район „Кремиковци“ №РД-09-310 от 29.11.2010 година, влязла в сила на 13.12.2010 г., вписана в СВ с вх. рег. №68298, том CLXXIII, акт №1, имот. парт.701313 от 20.11.2020 г.

V. MANAGEMENT AND REPRESENTATION OF THE COMPANY

11. The Company shall be managed and represented by the Managing Director(s) of the Company. If more than one Managing Director is appointed, the Company shall be represented by the Managing Directors acting severally.

12. The Managing Director(s) shall:

(1) Manage and represent the Company in compliance with the applicable law, this Deed of Incorporation and the resolutions of the Sole Owner.

(2) Work out drafts of the yearly and long-term plans of the

(3) The monetary assessment of the above-described non-monetary contribution amounts to BGN 3,917,700 (three million nine hundred and seventeen thousand seven hundred), according to the conclusion of three independent experts appointed by the Registry Officer at the Registry Agency with an Act of Appointment of Experts. 20210311161755/12.03.2021.

(4) The depositor of the non-monetary contribution shall certify his right of ownership over the real estates subject to the contribution with the following documents: 1. Order under art. 16, para 5, assoc. 2 of the Spatial Development Act of the Mayor of Sofia Municipality - Region "Kremikovtsi" No. RD-09-308 dated 29.11.2010, entered into force on 13.12.2010, entered in the Registry Agency with ent. reg. №79674, volume CLXXXIX, act №193, property batch 705797 of 11.12.2020; 2. Order under art. 16, para 5, assoc. 2 of the Spatial Development Act of the Mayor of Sofia Municipality - Region "Kremikovtsi" No. RD-09-310 of 29.11.2010, entered into force on 13.12.2010, entered in the Registry Agency with ent. reg. №68298, volume CLXXIII, act №1, property batch 701313 dated 20.11.2020

V. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

11. Дружеството се управлява и представлява от Управителя/ите на Дружеството. В случай, че бъде избран повече от един Управител, Дружеството ще бъде представлявано от тях, действащи самостоятелно.

12. Управителят/ите:

(1) Управлява и представлява Дружеството в съответствие със закона, Учредителния акт и решенията на Едноличния собственик.

(2) Подготвя проекти за годишните и дългосрочните

Company.

(3) Decide on the issues relating to the internal functioning of the Company and the external relations thereof.

(4) Determine and effect the control over the Company's expenditures and shall submit these to the Sole owner for its approval.

(5) Conclude, amend and terminate contracts of employment with the Company's staff.

(5a) Conclude, amend and terminate Lease Agreements for a term of over 3 years.

(6) Perform other activities, provided by the Law, this Deed of Incorporation or by decision of the Sole owner.

VI. FINANCIAL YEAR

13. The financial year of the Company starts on 1 January and ends on 31 December each year.

VII. WINDING UP AND LIQUIDATION

14. The termination and liquidation of the Company are performed in compliance with the legislation in force.

VIII. ADDITIONAL PROVISIONS

15. Insofar as this Deed of Incorporation does not provide for any special rules, the provisions of the active Bulgarian legislation shall apply.

16. This Deed of Incorporation been drafted and signed in two identical counterparts, each in Bulgarian and in English. In case of discrepancy the Bulgarian text shall prevail. This present version of the Deed of Incorporation contains all amendments thereto as at 15.06.2026.

планове на Дружеството.

(3) Взима решения, свързани както с вътрешното функциониране на Дружеството, така и с негови външни отношения.

(4) Определя и ефективно да контролира разходите на Дружеството, както и да представя тези разходи за одобрение от Едноличния собственик на капитала.

(5) Сключва, изменя и прекратява трудови договори с персонала на Дружеството.

(5a) Сключва, изменя и прекратява договори за наем за срок над 3 години.

(6) Извършва други дейности, предвидени в закона, този Учредителен акт или с решение на Едноличния собственик на капитала.

VI. ФИНАНСОВА ГОДИНА

13. Финансовата година на Дружеството започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка година.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

14. Прекратяването и ликвидацията на Дружеството се извършват съгласно действащото законодателство.

VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

15. Доколкото този Учредителен акт не предвижда специална уредба, прилагат се нормите на действащото българското законодателство.

16. Настоящият Учредителен акт се състави и подписа в два еднообразни екземпляра, на български и английски език. В случай на противоречие между текстовете, предимство ще има българският текст. Настоящата версия на Учредителния акт съдържа всички изменения към него към 15.06.2026 г.

BGR-0000-D006C19E-0000-C518-9D1E-A3FDFE7DEEF2

Заверка на управителя съгласно чл. 119 от Търговския закон / Certification by the Managing Director under Art.
119 of the Commerce Act



Ричард Уилкинсън/ Richard Wilkinson