

INCORPORATION DEED

of

SRRE Ltd. (EOOD)

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на

„ЕС АР АР И” ЕООД

PART ONE: GENERAL

INCORPORATION AND COMPANY NAME

Art. 1 With this Incorporation Deed a single member limited liability company is incorporated with the name **SRRE Ltd. (EOOD)** (hereinafter “the Company”). In Latin letters the name of the Company shall be written as follows:

SRRE Ltd.

REGISTERED SEAT AND BUSINESS ADDRESS

Art. 2 The registered seat of the Company shall be: Sofia, Sofia Municipality, Sofia Region, Republic of Bulgaria

The management address of the Company shall be: Sofia 1463, Triaditsa District, blv. Patriarh Evtimii 49, Prestige Business Center, 4th floor.

SCOPE OF ACTIVITY

Art.3 The scope of activity of the Company shall include: Investment and trading in real estate, leasing and real estate transactions, renovation and interior design, marketing activities in the field of real estate, consulting and advertising activities, establishment and operation of hotels, shopping complexes, stores, catering establishments, office buildings; commercial representation of Bulgarian and foreign legal entities and individuals, as well as any other commercial transactions and activities not prohibited by law.

TERM

Art. 4 The Company is incorporated for an indefinite term.

SOLE OWNER OF THE CAPITAL

ЧАСТ ПЪРВА: ОБЩА ЧАСТ

УЧРЕДЯВАНЕ И ФИРМА

Чл. 1 С настоящия Учредителен акт се учредява еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма „ЕС АР АР И” ЕООД (наричано за краткост „Дружеството”). Наименованието ще се изписва на латиница по следния начин:

SRRE Ltd.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 2 Седалището на Дружеството е град София, Община Столична, област София, Република България.

Адресът на управление на Дружеството е град София 1463, район Триадица, бул. „Патриарх Евтимий“ 49, Престиж Бизнес Център, етаж 4.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 3 Дружеството има предмет на дейност: Инвестиране и търговия с недвижими имоти, отдаване под наем и сделки с недвижими имоти, ремонт и вътрешен дизайн, маркетингова дейност в областта на недвижимите имоти, консултантска и рекламна дейност, откриване и експлоатация на хотели, търговски комплекси, магазини, заведения за обществено хранене, офис сгради; търговско представителство на български и чуждестранни юридически и физически лица, както и всякакви други търговски сделки и дейности, които не са забранени от закона.

СРОК

Чл. 4 Дружеството е учредено за неопределен срок.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Art. 5 The sole owner of the capital of the Company is:

SR HOLDINGS Ltd., -----

REGISTERED CAPITAL

Art. 6 (1) The capital of the Company shall be at the amount of **EUR 1 (one euro)**, divided into 2 (two) company's shares, with nominal value of **EUR 0.50 (fifty eurocents) each one.**

(2) The capital of the Company is fully subscribed and paid-in by the sole owner of the capital prior to the registration of the Company.

PART TWO: BODIES AND MANAGEMENT

BODIES

Art. 7 (1) The Company's bodies shall be:

1. The Sole owner of the capital, and
2. The Managing Director.

POWERS OF THE SOLE OWNER OF THE CAPITAL

Art. 8 (1) The Sole owner of the capital shall have the power to:

1. Amend and supplement this Incorporation Deed;
2. Accept and expel shareholders and give its consent on any transfer of shares of the Company to third parties, in case that the Company doesn't have any obligations for outstanding wages, indemnities and statutory social security contributions to employees, including employees, whose employment relationship were terminated within three years prior to the transfer of the company shares;
3. Approve the annual financial statements, resolve on distribution of the profit and take decision for its payment;
4. Resolve on decrease and increase of the capital of the Company;
5. Appoint the Managing Director.
6. Dismiss the Managing Director, determine his/her remuneration and release him/her from liability for his/her conduct as Managing Director of the Company
7. Resolve on opening and closing of branches of the

Чл. 5 Едноличен собственик на капитала на Дружеството е:

„ЕС АР ХОЛДИНГС“ ЕООД, -----

РЕГИСТРИРАН КАПИТАЛ

Чл. 6 (1) Капиталът на Дружеството е в размер на **1 (едно) евро**, разпределен в 2 (два) дружествени дяла с номинална стойност от **0.50 (петдесет евроцента) всеки един.**

(2) Целият капитал на Дружеството е записан и внесен от едноличния собственик на капитала преди регистрацията на Дружеството.

ЧАСТ ВТОРА: ОРГАНИ И УПРАВЛЕНИЕ

ОРГАНИ

Чл. 7 (1) Органи на Дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала, и
2. Управителят.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл. 8 (1) Едноличният собственик на капитала има право да:

1. Изменя и допълва настоящия Учредителен акт;
2. Приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял от Дружеството на трети лица, при условие, че Дружество няма неизплатени изискуеми трудови възнаграждения, обезщетения и задължителни осигурителни вноски на служители, включително и на служители, трудовите правоотношения с които са прекратени до три години преди прехвърлянето на дружествения дял;
3. Приема годишния финансов отчет, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. Взема решения за намаляване и увеличаване на капитала на Дружеството;
5. Избира Управителя.
6. Освобождава Управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност за дейността му като Управител на Дружеството
7. Взема решения за откриване и закриване на

Company and participation of the Company in other companies;

8. Resolve on acquisition and disposal of real estate and property rights over real estate;

9. Resolve on a claim on behalf of the Company against the Managing Director and appoint representatives for the court proceedings activities against him;

10. Resolve on making additional cash contributions;

(2) For the decisions taken under par. 1, item 5 and 8 a protocol shall be drawn up with notarial certification of the signatures, according to art. 137, para. 4 of the Commercial Law.

(3) Decisions of the sole owner, adopted in violation of para 2, shall be null and void.

(4) For all other decisions under Art. 8, para 1, apart from those under Art. 8, para 2, a protocol shall be drawn up in ordinary written form, without the need for notarization of the signatures and its content, according to Art. 137, para 4 of the Commercial Law. The decisions taken in this way will be considered validly accepted with a protocol in writing signed by the sole owner of the Company.

MANAGING DIRECTOR. MANAGEMENT AND REPRESENTATION

Art. 9 (1) The Managing Director shall organize and manage the activity of the Company in accordance with the law and the resolutions of the Sole owner of the capital.

(2) The Company shall be managed and represented by the Managing Director in accordance with the decisions of the Sole owner of the capital.

(3) The name of the Managing Director shall be entered in the Commercial Register. The Managing Director shall submit to the Commercial Register his/her notarized written consent with a specimen of his/her signature.

(4) The Sole owner of the capital can, at any time, revoke its authorization for the Managing Director, and deregister the latter from the Commercial Register.

(5) The Managing Director can request his/her deregistration from the Commercial Register by a written notification to the Company. In such a case, the Company shall, within one month after the receipt of the notification, should deregister the

клонове на Дружеството и участие на Дружеството в други дружества;

8. Взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

9. Взема решения за предявяване на иски от името на Дружеството срещу Управителя и назначава представители за водене на процесуални действия срещу него;

10. Взема решение за допълнителни парични вноски;

(2) За решения по ал. 1, т. 5 и 8 се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите, съгласно чл. 137, ал. 4 на Търговския закон.

(3) Нищожни са решения на едноличния собственик, приети в нарушение на ал. 2.

(4) За всички останали решения по чл.8, ал.1, извън тези по чл. 8, ал.2 се съставя протокол с обикновена писмена форма, без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието му, съгласно чл. 137, ал.4 на Търговския закон. Така взети решенията ще се считат за валидно приети с протокол в писмена форма подписан от едноличния собственик на Дружеството.

УПРАВИТЕЛ. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 9 (1) Управителят организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Едноличния собственик на капитала.

(2) Дружеството се управлява и представлява от Управителя в съответствие с решенията на Едноличния собственик на капитала.

(3) Името на Управителя се вписва в Търговския регистър при Агенция по вписванията. Управителят подава в Търговския регистър своето нотариално заверено съгласие с образец от подписа.

(4) Овластяването на Управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър от Едноличния собственик на капитала.

(5) Управителят може да поиска неговото/нейното заличаване от Търговския регистър, чрез писмено предизвестие до Дружеството. В такъв случай, Дружеството, в рамките на един месец от получаване на

Managing Director from the Commercial Register, failing which the Managing Director shall be entitled to apply the documents on his/her own for deregistration, regardless whether another person is appointed to his/her position or not.

(6) The Managing Director shall be obliged to notify the Sole owner of the capital immediately after the losses exceed 1/4 of the capital as well as when the net asset value under Art.247a (2) of the Commercial Act falls below the registered capital amount.

(7) The Managing director/ the Managing directors may from time to time and at any time by power of attorney appoint any company, firm, person or body of persons, to be the attorney or attorneys of the Company for such purposes and with such powers, authorities and discretions and for such period and subject to such conditions as they may think fit, who may in turn also authorize any such attorney to delegate all or any of the powers, authorities and discretions vested in him.

предизвестие, трябва да заличи Управителя от Търговския регистър, като при неизпълнение Управителят има право сам да подаде документи за своето заличаване, независимо дали друго лице е назначено на неговата позиция.

(6) Управителят има задължението да уведоми незабавно Едноличния собственик на капитала след като загубите надвишат 1/4 от капитала, както и когато нетната стойност на активите съгласно чл. 247а (2) от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал.

(7) Управителят/Управителите имат право от време на време и по всяко време чрез пълномощно да оторизират компания, фирма, лице или орган от лица като пълномощник или пълномощници на дружеството за такива цели и с такива правомощия, органи и действия и за такъв срок и условия, каквито те смятат за подходящи, като управителят от своя страна може също така да разреши пълномощникът да делегира всички или някои от правомощията си на други органи съгласно неговата преценка.

PROHIBITION ON COMPETITIVE ACTIVITIES

Art. 10 (1) Without the consent of the Sole owner of the capital of the Company the Managing Director shall not have the right to carry out business activity on her own behalf or on behalf of third parties;

(2) The above restriction shall refer to business activity similar to that carried out by the Company.

(3) The Managing Director has right without to be necessary the consent of the Sole owner of the capital of the company, to hold a position in the managing bodies of other companies and to participate in unlimited and limited partnerships, as well as in limited liability companies.

ЗАБРАНА ЗА КОНКУРЕНТНА ДЕЙНОСТ

Чл. 10 (1) Без съгласието на Едноличния собственик на капитала на Дружеството, Управителят няма право от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;

(2) Горното ограничение се прилага, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

(3) Управителят има право без да е необходимо съгласие на Едноличния собственик на капитала, да заема длъжност в ръководни органи на други дружества, както и да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност.

PART THREE: AMENDMENT OF THE INCORPORATION DEED

INCREASE OF THE CAPITAL

Art. 11 (1) The capital of the Company can be increased through:

1. Increasing the nominal value of the shares;

2. Subscription of new shares;

ЧАСТ ТРЕТА: ИЗМЕНЕНИЕ НА УЧЕДИТЕЛНИЯТ АКТ

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 11 (1) Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва чрез:

1. Увеличаване на номиналната стойност на дяловете;

2. Записване на нови дялове;

DECREASE OF THE CAPITAL

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Art. 12 (1) The capital of the Company can be decreased down to the minimum required by the law upon respective amendment of the Incorporation Deed in accordance with the legal requirements therefore (notification to the creditors of the Company, registration with the Commercial Register, etc.).

Чл. 12 (1) Капиталът на Дружеството може да бъде намален до установения в закона минимум с решение за изменение на Учредителния акт при спазване на нормативните изисквания за това (предизвестие до кредиторите на Дружеството, вписване в Търговския регистър и др.).

(2) The resolution on decrease of the capital shall contain the purpose of such decrease, the amount to which the capital shall be decreased and the method to decrease it.

(2) В решението се посочват целта на намаляването, размерът до който капиталът ще се намали и начинът, по който ще се извърши.

(3) The decrease of the capital can be effected through:

(3) Намаляването на капитала може да се извърши чрез:

1. Decreasing the nominal value of the shares in the capital;
2. Repayment of the share of a shareholder having terminated its participation in the Company;
3. Releasing shareholders from liability for unpaid parts of their contributions against the shares in the capital.

1. Намаляване на номиналната стойност на дяловете в капитала;
2. Връщане на дела от капитала на прекратилия участието си в Дружеството съдружник;
3. Освобождаване от задължение за внасяне неизплатена част на дела от капитала.

NOTIFICATION TO THE CREDITORS

ПРЕДИЗВЕСТИЕ НА КРЕДИТОРИТЕ

Art. 13 (1) The resolution on decreasing the capital of the Company shall be submitted to the Commercial Register and shall be announced. Upon announcement of the resolution, it is deemed that the Company is ready to secure or repay its debts as of the date of the decrease to any creditor who does not agree with the decrease of the capital.

Чл. 13 (1) Решението за намаляване на капитала на Дружеството се представя в Търговския регистър и се обявява. С обявяването му се смята, че Дружеството е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обявяването.

(2) The consent of the creditors with the decrease of the capital shall be presumed given, if they have not expressed their dissent in writing, within 3 (three) months following the announcement of the resolution in the Commercial Register.

(2) Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до 3 (три) месеца от обявяването на решението в Търговския регистър те не изразят писмено несъгласието си.

ENTRANCE OF THE CAPITAL DECREASE IN THE COMMERCIAL REGISTER

ВПИСВАНЕ НА НАМАЛЯВАНЕТО В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР

Art. 14 (1) The amendment of the Incorporation Deed for decrease of the capital of the Company shall be entered with the Commercial Register after the expiry of the term under the previous article.

Чл. 14 (1) Изменението на Учредителния акт, отразяващо намаляването на капитала на Дружеството, се вписва в Търговския регистър след изтичане срока по предходния член.

(2) The application for registration of the amendment shall be supported by evidence for compliance with the requirements under the previous article and a written declaration of the Managing Director stating

(2) Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по предходния член и писмена декларация на Управителя, че на кредиторите, които не са

that the debts to all creditors having not consented to the decrease have been secured or repaid.

LIABILITY OF THE MANAGING DIRECTOR

Art. 15 If the data submitted by the Managing Director for the purpose of registration of the capital decrease is untrue, she shall be held personally liable for the damage caused to the creditors of the Company up to the amount for which they remained unsatisfied by the Company. Where there are two or more Managing Directors, they shall be jointly liable for such damage.

PAYMENTS IN CASE OF CAPITAL DECREASE

Art. 16 Payments resulting from the capital decrease can be made to the Sole owner of the capital only after the decrease has been entered with the Commercial Register and after the creditors having dissented with the decrease have received payment or collateral.

PART FOUR: WINDING-UP AND LIQUIDATION OF THE COMPANY

WINDING-UP OF THE COMPANY

Art. 17 The Company shall be wound-up upon:

1. Resolution of the Sole owner of the capital;
2. Merger with, or acquisition by a joint-stock company or another limited liability company;
3. Announcement of insolvency;
4. Resolution of the regional court where provided for in the law.

LIQUIDATION OF THE COMPANY

Art. 18 Upon liquidation, the Managing Director shall be its liquidator, unless another person has been appointed by the Sole owner of the capital upon its resolution.

CLOSING PROVISIONS

Art. 19 To any matter not explicitly regulated in this Incorporation Deed, the provisions of the effective Bulgarian legislation shall apply.

Art. 20 Where the Incorporation Deed has been duly amended or supplemented under the provided for rules, the Managing Director shall be responsible for the timely and exact update of its text. Such updated

съгласни с намаляването, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

ОТГОВОРНОСТ НА УПРАВИТЕЛЯ

Чл. 15 Ако представените от Управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той лично отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от Дружеството. Когато Управителите са двама или повече, те отговарят солидарно.

ИЗПЛАЩАНИЯ ПОРАДИ НАМАЛЯВАНЕТО

Чл. 16 На Едноличния собственик на капитала могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала само след като намаляването бъде вписано в Търговския регистър и след като кредиторите, изразили несъгласие с намалението, са получили обезпечение или плащане.

ЧАСТ ЧЕТВЪРТА: ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 17 Дружеството се прекратява:

1. По решение на Едноличния собственик на капитала;
2. Чрез сливане или вливане в акционерно или в друго дружество с ограничена отговорност;
3. При обявяване в несъстоятелност;
4. По решение на окръжния съд, в предвидените от закона случаи.

ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 18 При ликвидация, ликвидатор на Дружеството е Управителят, освен ако по решение на Едноличния собственик е определено друго лице.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 19 За неуредените в този Учредителен акт случаи се прилагат разпоредбите на действащото българското законодателство.

Чл. 20 При изменения или допълнения на Учредителния акт, извършени по предвидения за това ред, Управителят отговаря за своевременното и точно актуализиране на

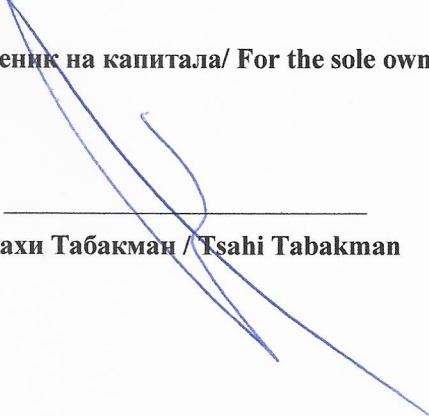
text of this Incorporation Deed shall be signed by the Sole owner of the capital and shall be submitted for registration with the Commercial Register.

текстовете му. Така актуализираните версии на този Учредителен акт се подписват от Едноличния собственик на капитала и се представят за обявяване в Търговския регистър.

Art. 21 This Incorporation Deed was adopted by virtue of a resolution of the Sole owner of the Company, adopted on 29.05.2026 and executed and signed in both Bulgarian and English language in three originals – one for the Company, one for the Sole owner and one for the Commercial Register. In case of any contradiction between the two versions, the Bulgarian one shall prevail.

Чл. 21 Настоящият Учредителен акт е приет с решение на Едноличния собственик на капитала на Дружеството, взето на 29.05.2026г., и е съставен и подписан на български и английски език в три оригинала – един за Дружеството, един за Едноличния собственик и един за Търговския регистър. При противоречие между двата текста, предимство ще има българският.

За едноличен собственик на капитала/ For the sole owner of the capital:



Тсахи Табакман / Tsahi Tabakman