

ДОКЛАД
по чл.262и от Търговския закон
от Съвета на директорите на
„ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД, ЕИК 204362162

Относно: Вливането на „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД, ЕИК 203760868 в „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД, ЕИК 204362162

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл.262и от Търговския закон. Същият има за цел да разясни правната и икономическа обосновка на Договора за вливане от 24.02.2026 година.

I. ПРАВНА ОБОСНОВКА НА ДОГОВОРА ЗА ВЛИВАНЕ

1. Страни

1.1. „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД -приемащо дружество

- Правна форма - Акционерно дружество
- Седалище и адрес на управление - гр. София, СО, Район Лозенец, ул. „Златен рог“ № 22, ет. 1, ап. офис 2В,
- Съдебна регистрация - вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 204362162
- Капитал - 25564.59 /двадесет и пет хиляди петстотин шестдесет и четири евро и петдесет и девет евроцента/ евро, разпределен в 100 броя обикновени, поименни, налични акции с право на глас в ОСА, всяка с номинална стойност от 255.65 /двеста петдесет и пет евро и шестдесет и пет евроцента/ евро.
- Предмет на дейност - Покупка, строеж, проектиране или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки, след получаване на съответния лиценз от компетентните органи; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски и други услуги; лизинг, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.

1.2. „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД - преобразуващо се дружество

- Правна форма - Еднолично дружество с ограничена отговорност
- Седалище и адрес на управление - гр. София, СО, Район Лозенец, ул. „Златен рог“ № 22, ет. 1, ап. офис 2В,
- Съдебна регистрация - вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 203760868
- Капитал - 1022.58 /хиляда двадесет и две евро и петдесет и осем евроцента/ евро.
- Предмет на дейност - Сделки по покупко-продажба, дейности по преустройство, вземане и отдаване под наем на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, свързани с управлението на недвижими имоти; консултантска дейност; вътрешно и външнотърговска дейност; сделки с интелектуална собственост; търговско представителство и посредничество; и всякаква друга дейност, незабранена от българското законодателство.
- Едноличен собственик на капитала - „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 204362162, със седалище и адрес на управление: гр. София, СО, Район Лозенец, ул. „Златен рог“ № 22, ет. 1, ап. офис 2В.

2. Форма на преобразуване

Избраната форма на преобразуване е вливане по смисъла на чл.262, ал.1 от Търговския закон. В резултат на вливането всички активи и пасиви на „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД преминават върху „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД, което става негов универсален правопреемник, а „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД се прекратява без ликвидация при условията на общо правопреемство. При избора на вливането като форма на преобразуване на дружествата приоритетно са взети предвид следните съображения:

- спазване на всички правни и регулаторни изисквания;
- минимизиране на разходите за реструктуриране.

3. Договор за вливане

Договорът за вливане е подписан на 24.02.2026 година между „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД, в качеството му на приемащо дружество и „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД, в качеството му на преобразуващо се дружество. Договорът за вливане е изготвен при спазване на предвидената в чл.262е, ал.1 от Търговския закон форма на действителност, съблюдаване на всички изисквания за неговото съдържание, посочени в разпоредбата на чл.262ж, ал.2 от Търговския закон.

4. Липса на съотношение на замяна

Поради спецификата на предвижданото вливане не е налице съотношение на замяна на дялове с акции. Съгласно разпоредбите на чл.263т, ал.3 и чл.262у, ал.3 от Търговския закон и с оглед, че „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД е едноличен собственик на капитала на „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД и притежава 100 % от дяловете на преобразуващото се дружество, страните няма да извършват увеличение на капитала на приемащото дружество, нито намаляване на капитала на преобразуващото се дружество при вливането и следователно няма да има замяна на акции или плащания в тази връзка. Нови акции в приемащото дружество няма да бъдат издавани и увеличение на капитала няма да има, поради посочените причини.

Поради което в настоящия доклад не се разглеждат въпроси, касаещи оценка на активи, както и данни за имуществото, преминаващо към приемащото дружество.

5. Регулаторни разрешения

Договорът за вливане не подлежи на одобрение от КФН, съгласно условията и реда на чл.124 от ЗППЦК, защото в преобразуването не участва публично дружество.

6. Решения за вливането

Вливането ще бъде извършено само в случай, че ОСА на „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД и едноличния собственик на капитала на „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД приемат решения за настоящото вливане и одобрят сключения Договор за вливане.

7. Вписване на вливането

Преобразуването ще има действие от датата на вписване на вливането в Търговския регистър към Агенция по вписванията, съгласно разпоредбата на чл.263ж ал.1 от Търговския закон. За целите на счетоводството, моментът от който действията на преобразуващото дружество - „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД се смятат за извършени за сметка на приемащото дружество - „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД, е датата на вписване на вливането в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

II. ИКОНОМИЧЕСКА ОБОСНОВКА НА ДОГОВОРА ЗА ВЛИВАНЕ

1. Икономическа обосновка

Основната причина, поради която се налага преобразуването е подобряването на икономическите, финансови, организационни и правни аспекти на дейността, извършвана от двете дружества. Целта на вливането на „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД в „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД е да се постигнат по - добри икономически резултати, чрез повишаване на ефективността на управлението, както и оптимизиране на разходите. Вливането ще доведе до опростяване на структурата на дружествата, елиминиране на дублиращи се дейности и функции, по-добра

организация на упражняването на дейността и ще улесни както всекидневното и извършване, така и стратегическото и планиране.

Според очакванията на управителните органи на двете дружества, реорганизацията на структурата, която ще настъпи с вливането ще доведе до опростяване на процесите и до скъсяване реакция към пазара. Опростеното управление ще повиши конкурентноспособността на „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД.

2. Финансов анализ

В резултата на вливането към приемащото дружество „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД преминава цялото имущество на „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД, притежавано към момента на вписване на вливането в Търговския регистър към Агенция по вписванията, като:

- всички права върху активите преминават към „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД;
- „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД поема задълженията по пасивите.

Активите и пасивите на „ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД към датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за периода до 31.12.2025 година, преди датата на сключване на Договора за вливане са:

„ТЕРРА ВИТОША“ ЕООД	(хил. лв)
АКТИВИ	
Нетекущи / дълготрайни/ активи	24486
Текущи /краткотрайни/ активи	2504
Общо:	26990
ПАСИВИ	
Собствен капитал	374
Нетекущи пасиви	
Текущи пасиви	26616
Общо:	26990

В резултат на вливането съгласно чл.119 ал.1 и чл.144 ал.1 от ЗКПО, приемащото дружество „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД няма да има право да пренася данъчни загуби от минали години в общ размер 0 лева.

ЧЛЕНОВЕ НА СД НА „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД:

1. Станислав Василев Грозданов

2. Ашарх Ашарухов Красоянов

3. Деченко Терзев Шивов