ПЛАН ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ
чрез отделяне на еднолично търговско дружество

Днес, 25.10.2024 г., долуподписаните членове на Съвета на директорите на **„ЕМБЛЕМА ЕРИА" АД**, регистрирано в търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията под ЕИК 207631917, със седалище и адрес на управление гр. София 1124, район „Средец", ул. „Добромир Хриз" № 7 (**„Преобразуващото се дружество" или „„ЕМБЛЕМА ЕРИА" АД"**):

1. **Боян Христов Калчев**, ЕГН , притежател на лична карта № , издадена на г., МВР- , в качеството си на изпълнителен директор на **„ОК Инвестмънт" АД**, с ЕИК 207634048, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1124, район „Средец", ул. „Добромир Хриз" № 7, и като лице, определено и овластено да представлява „ОК Инвестмънт" АД за изпълнение на правата и задълженията му в качеството му на член на съвета на директорите на **„ЕМБЛЕМА ЕРИА" АД;**
2. **Александър Стефанов Стефанов**, ЕГН притежател на лична карта № , издадена на г., от МВР- и
3. **Моника Георгиева Василева**, ЕГН , притежател на лична карта № издадена на г. от МВР ,

На основание на чл. 262д, ал. 3 от Търговския закон, съставихме настоящия План за преобразуване на „ЕМБЛЕМА ЕРИА" АД чрез отделяне, чрез учредяване на ново еднолично търговско дружество („Планът").

I. ПРЕДМЕТ НА ПЛАНА ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ

Член 1. Планът е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 262в, 262д, 262е и 262ж от Търговския закон и регламентира начина на преобразуване на „ЕМБЛЕМА ЕРИА" АД, ЕИК 207631917 чрез отделяне на основание на чл. 262г, ал.1 от Търговския закон, при което част от имуществото на Преобразуващото се дружество, описано в Раздел III по-долу, преминава върху еднолично дружество с ограничена отговорност (**„Новоучреденото дружество"**), при което Преобразуващото се дружество става едноличен собственик на капитала му.(**„Преобразуването"**).

Член 2. (1) След Преобразуването Преобразуващото се дружество запазва правно-организационната си форма, не се прекратява и продължава дейността си като акционерно дружество.

(2) След Преобразуването Преобразуващото се дружество запазва фирменото си наименование, своето седалище и адрес на управление, както и начина на управление и представителство, така като е описано в член 4 от този План.

Член 3. Акционерите в „ЕМБЛЕМА ЕРИА" АД запазват членството си в Преобразуващото се дружество, което става едноличен собственик на капитала на Новоучреденото дружество.

II. ПРАВНА ФОРМА, ФИРМА, ЕДИННИЯ ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД И СЕДАЛИЩЕ НА ПРЕОБРАЗУВАЩОТО СЕ ДРУЖЕСТВО и НОВОУЧРЕДЕНОТО ДРУЖЕСТВО

Член 4. (1) Преобразуващото се дружество:

Фирма: **„ЕМБЛЕМА ЕРИА" АД**

ЕИК:	207631917
Правна форма:	акционерно дружество
Седалище и адрес на управление:	гр. София 1124, район „Средец“, ул. „Добромир Хриз“ № 7
Предмет на дейност:	Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; посредничество при сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти; извършване в страната и чужбина на търговска дейност на едро и дребно, лизингова дейност, търговско представителство, посредничество и агентска дейност, сервизна, строителна и предприемаческа дейност, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон, при условие че, ако се изисква регистрация, разрешение или лиценз за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава регистрация, разрешение или лиценз
Срок:	дружеството е учредено за неопределен срок
Капитал:	50 000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 50 000 (петдесет хиляди) обикновени поименни налични винкулирани, без привилегии акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка
Акционери:	**„ДИСТРИКТ 110“ АД,** ЕИК 207199610 - притежава 31% (тридесет и един процента) от капитала **„ОК ИНВЕСТМЪНТ“ АД**, ЕИК 207634048 - притежава 20% (двадесет процента) от капитала **МОНИКА ГЕОРГИЕВА ВАСИЛЕВА,** ЕГН – притежава 49% (четиридесет и девет процента) от капитала
Представляващ:	**„ОК ИНВЕСТМЪНТ“ АД**, ЕИК 207634048, чрез изпълнителния му директор Боян Христов Калчев, ЕГН

(2) Не се предвиждат промени в Преобразуващото се дружество в резултат на Преобразуването.

Член 5. В резултат на отделянето се учредява ново дружество, както следва:

Фирма:	**„ЕМБЛЕМА ЕРИА 1“ ЕООД**
ЕИК:	ще бъде определен служебно от Агенция по вписванията
Правна форма:	Еднолично дружество с ограничена отговорност
Седалище и адрес на управление:	гр. София 1172, район „Изгрев”, ул. „Тинтява“ №15Г, ет. 3

Предмет на дейност:	Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; посредничество при сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти; извършване в страната и чужбина на търговска дейност на едро и дребно, лизингова дейност, търговско представителство, посредничество и агентска дейност, сервизна, строителна и предприемаческа дейност, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон, при условие че, ако се изисква регистрация, разрешение или лиценз за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава регистрация, разрешение или лиценз.
Срок:	дружеството се учредява за неопределен срок
Капитал:	2 366 127 (два милиона триста шестдесет и шест хиляди сто двадесет и седем лева) лева, който ще бъде разпределен в 1 (един) дял на стойност 2 366 127 (два милиона триста шестдесет и шест хиляди сто двадесет и седем лева) лева
Едноличен собственик на капитала:	**Преобразуващото се дружество**, а именно: **„ЕМБЛЕМА ЕРИА“ АД**, с ЕИК 207631917, със седалище и адрес на управление: гр. София 1124, район „Средец“, ул. „Добромир Хриз“ № 7
Управител/и/:	**Цветослав Николаев Русков**, ЕГН и **Гергана Петрова Иванова,** ЕГН

III. ОПИСАНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПРЕМИНАВАЩОТО ИМУЩЕСТВО

Член 6. От имуществото на Преобразуващото се дружество се отделя описаната в настоящия Раздел III съвкупност от права и задължения, която преминава в имуществото на Новоучреденото дружество.

За справедлива цена на правата и задълженията, които преминават в имуществото на Новоучреденото дружество, се приема тяхната балансова стойност съгласно счетоводен баланс изготвен към 30.09.2024 г („**Балансът**“).

Правата и задълженията, които преминават в имуществото на Новоучреденото дружество са следните:

(i) Права:

Право на собственост върху недвижим имот, притежаван от Преобразуващото се дружество, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, а именно **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4334.9792** (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет седем девет две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-

18-51/15.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Овча купел“, с площ от 6425 (шест хиляди четиристотин двадесет и пет) квадратни метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: комплексно застрояване; предишен идентификатор - 68134.4334.9523 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет пет две три); 68134.4334.9522 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет пет две две) и 68134.4334.9363 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет три шест три), номер по предходен план – квартал 121 (сто двадесет и едно), парцел I-9522 (първи за имот девет пет две две), при съседи на имота: поземлен имот с идентификатор 68134.4334.9905 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет девет нула пет), поземлен имот с идентификатор 68134.4334.9793 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет седем девет три), поземлен имот с идентификатор 68134.4334.1542 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка едно пет четири две) и поземлен имот с идентификатор 68134.4334.9609 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет шест нула девет), представляващ съгласно Заповед № РОК24-РД09-269/17.10.2024г. на Столична община – Район „Овча Купел“ **УПИ I-9522** (първи отреден за имот с номер 9522) от квартал 121 (сто двадесет и едно) по плана на гр.София, район „Овча Купел“, , местност „Овча купел-1 -4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с площ 6 425 (шест хиляди четиристотин двадесет и пет) кв.м. съгласно скица № 15-991559-02.10.2024г. и идентификатор ПИ 68134.4334.9792 при съседи: на североизток с улица с идентификатор ПИ 68134.4334.9609 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет шест нула девет), на югоизток с улица с идентификатор ПИ 68134.4334.1542 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка едно пет четири две), на юг с улица (за трасе на метрополитен) с идентификатор ПИ 68134.4334.9793 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет седем девет три), на запад-северозапад с улица с идентификатор ПИ 68134.4334.9790 (шест осем едно три четири точка четири три три четири точка девет седем девет нула).

Върху гореописания ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4334.9792 е налице договорна ипотека, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 11, том I, рег. №641, дело №10/2024 на Цветелина Гечева - Нотариус при Нотариална служба към Софийски районен съд, регистрационен № 594, вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. №1470 от 12.01.2024 г., Акт №157, том I, дело №854/2024, с която се обезпечават задълженията на Преобразуващото се дружество към „Българо–американска кредитна банка“ АД съгласно Договор за кредит №100-12-46 от 09.01.2024 г., включително главница в размер на 3 930 000 евро, лихва в размер на 3-месечен EURIBOR, увеличен с надбавка от 2,50%, но не по-малко от 3,50% и лихва за забава в размер на редовната лихва, увеличена с надбавка от 10%.

Съгласно Баланса стойността на гореописания недвижим имот възлиза на 3 891 357,99 лв. (три милиона осемстотин деветдесет и една хиляди триста петдесет и седем лева и деветдесет и девет стотинки).

(ii) Задължения:

(а) Всички задължения на Преобразуващото се дружество по Договор за заем от 12.01.2024 г. между Боян Христов Калчев, ЕГН , в качеството на заемодател и Преобразуващото се дружество в качеството на заемополучател, включително главница размер на 630 000 (шестстотин и тридесет хиляди) лева и начислена към датата на Преобразуването лихва в размер на 4% (четири процента) на година.

Съгласно Баланса стойността на описаните в буква (а) задължения възлиза на 653 670 лева.

(б) Всички задължения на Преобразуващото се дружество по Договор за заем от 12.01.2024 г. между „ИПА“ ЕООД, ЕИК 114635815, в качеството на заемодател и Преобразуващото се дружество в качеството на заемополучател, включително главница размер на 840 000 (осемстотин и четиридесет хиляди) лева и начислена към датата на преобразуването лихва в размер на 4% (четири процента) на година.

Съгласно Баланса стойността на описаните в буква (б) задължения възлиза на 871 560 лева.

Общата стойност на описаните в точка (ii) задължения възлиза на 1 525 230 лв. (един милион петстотин двадесет и пет хиляди двеста и тридесет).

Член 7. (1) Считано от датата на вписване на Преобразуването в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията, Новоучреденото дружество ще замести Преобразуващото се дружество като страна по описаните в член 6, точка (ii) договори за заем.

(2) Всички други права, задължения и фактически отношения, представляващи част от имуществото на Преобразуващото се дружество, които не са описани в член 6, остават в патримониума на Преобразуващото се дружество.

(3) Правата и задълженията (активите и пасивите), описани в член 6 по-горе, се отразяват във встъпителния баланс на Новоучреденото дружество и се отписват от баланса на Преобразуващото се дружество.

IV. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВАТА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕОБРАЗУВАНЕТО.

Член 8. Капиталът на Новоучреденото дружество е в размер на 2 366 127 (два милиона триста шестдесет и шест хиляди сто двадесет и седем лева) лева и съгласно изискването на чл. 262с, ал. 3 от Търговския закон не надвишава чистата стойност на отделеното в Новоучреденото дружество имущество, която възлиза на 2 366 127,99 лв. (два милиона триста шестдесет и шест хиляди сто двадесет и седем лева и деветдесет и девет стотинки) съгласно Баланса.

Член 9. Капиталът на Преобразуващото се дружество остава непроменен, а именно в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева.

V. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДЯЛОВЕТЕ И ЧЛЕНСТВОТО В НОВОУЧРЕДЕНОТО ДРУЖЕСТВО

Член 10. (1) Акционерите в Преобразуващото се дружество запазват качеството си на акционери в него с вписване на Преобразуването. Броят и разпределението на акциите от капитала на Преобразуващото се дружество остават непроменени, а именно:

(i) **„ДИСТРИКТ 110“ АД**, ЕИК 207199610- притежава 15 500 (петнадесет хилади и петстотин) обикновени поименни налични винкулирани акции, без привилегии, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка, представляващи 31% (тридесет и един процента) от капитала на Преобразуващото се дружество;

(ii) **„ОК ИНВЕСТМЪНТ“ АД**, ЕИК 207634048- притежава 10 000 (десет хиляди) обикновени поименни налични винкулирани акции, без привилегии, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка, представляващи 20% (двадесет процента) от капитала на Преобразуващото се дружество;

(iii) **МОНИКА ГЕОРГИЕВА ВАСИЛЕВА**, с ЕГН [redacted] – притежава 24 500 (двадесет и четири хиляди и петстотин) обикновени поименни налични винкулирани акции, без привилегии, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка, представляващи 49% (четиридесет и девет процента) от капитала на Преобразуващото се дружество.

(2) С вписване на Преобразуването в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията Преобразуващото се дружество става едноличен собственик на капитала на Новоучреденото дружество - Преобразуващото се дружество придобива 100% от капитала на Новоучреденото дружество;

VI. СЪОТНОШЕНИЕ НА ЗАМЯНА. ПАРИЧНИ ПЛАЩАНИЯ.

Член 11. (1) Предвид обстоятелството, че Преобразуващото се дружество ще придобие 100% от капитала на Новоучреденото дружество, по силата на чл. 263т, ал. 3 от ТЗ при Преобразуването няма да бъде извършвана замяна на дялове и парични плащания за постигане на еквивалентно съотношение на замяна. С оглед избягване на всякакво съмнение Страните се съгласяват, че разпоредбите на чл. 262ж, ал. 2, точки от 2 до 5 от ТЗ са неприложими към Преобразуването.

VII. ПРОВЕРКА НА ПРЕОБРАЗУВАНЕТО

Член 12. Предвид обстоятелството, че Преобразуващото се дружество ще придобие 100% от капитала на Новоучреденото дружество, по силата на чл. 263т, ал. 3 от ТЗ при Преобразуването не се прилагат правилата на чл. 261б, 262и, чл. 262л, чл. 262м от ТЗ, с оглед на което Планът не предвижда:

- съставяне на писмен доклад от управителния орган на Преобразуващото се дружество;

- извършване на проверка на Преобразуването, съответно няма да има доклад на проверител;

VIII.УСЛОВИЯ ОТНОСНО РАЗПРЕДЕЛНИЕТО И ПРЕДАВАНЕТО НА ДЯЛОВЕТЕ ОТ НОВОУЧРЕДЕНОТО ДРУЖЕСТВО

Член 13. (1) С вписване на Преобразуването в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията Преобразуващото се дружество става едноличен собственик на капитала на Новоучреденото дружество.

(2) Новоучреденото дружество е еднолично дружество с ограничена отговорност и разпоредбата на чл.262ж, ал.2, т.5 от Търговския закон, в частта относно „предаване на акции“, не следва да бъде прилагана.

IX. ПРАВА, СВЪРЗАНИ С ПРЕОБРАЗУВАНЕТО

Член 14. Във връзка с член 262ж, ал.2, т.6 от Търговския закон, участието в Новоучреденото дружество дава право на дял от печалбата от датата на вписване на Преобразуването в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

Член 15. В участващите в Преобразуването дружества няма акционери/съдружници с особени права и притежатели на ценни книги, които не са акции.

Член 16. Не се предвижда предоставяне на каквито и да е преимущества на членове на управителни и контролни органи на участващите в Преобразуването дружества.

X. ДЕЙСТВИЕ НА ПРЕОБРАЗУВАНЕТО

Член 17. (1) С вписване на Преобразуването предвидената в Плана част от правата и задълженията на Преобразуващото се дружество преминава върху Новоучреденото дружество. Преобразуващото се дружество става едноличен собственик на капитала на Новоучреденото дружество.

(2) Действията на Преобразуващото се дружество ще се смятат за извършени за сметка на Новоучреденото дружество за целите на счетоводството считано от датата на вписване на Преобразуването в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията.

XI. ДОКЛАД НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН. ПРОВЕРКА НА КАПИТАЛА И НА ПРЕОБРАЗУВАНЕТО

Член 18. Доклад на управителния орган на Преобразуващото се дружество няма да бъде съставян на основание чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон.

Член 19. В съответствие с изискванията на чл. 262ф от Търговския закон, се назначава Деян Константинов, регистриран одитор с №0652, който да изготви общ доклад за спазване на изискванията на член 262с, ал. 3 от Търговския закон, съгласно който размерът на капитала на Новоучреденото дружество не може да бъде по-голям от чистата стойност на имуществото, преминаващо от Преобразуващото се дружество към Новоучреденото дружество.

XII. ОБЩИ КЛАУЗИ

Член 20. За неуредените в този План въпроси се прилагат разпоредбите на приложимото българско законодателство.

Планът за преобразуване се съставя в писмена форма с нотариална заверка на подписите на членовете на Съвета на директорите на Преобразуващото се дружество в качеството му на управителен орган на същото дружество и следва да бъде представен за обявяване в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Боян Христов Калчев
изпълнителен директор на „ОК ИНВЕСТМЪНТ“ АД

Александър Стефанов Стефанов

Моника Георгиева Василева

На 25.10.2024 г., СОНЯ НИКОЛОВА, нотариус в район РС СОФИЯ с рег. № 786 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: БОЯН ХРИСТОВ КАЛЧЕВ - Изп. директор на ОК ИНВЕСТМЪНТ АД - Член на СД, АЛЕКСАНДЪР СТЕФАНОВ СТЕФАНОВ - Член на СД и МОНИКА ГЕОРГИЕВА ВАСИЛЕВА - Член на СД на ЕМБЛЕМА ЕРИА АД

Рег. № 13148 Събрана такса:

Нотариус:

Нотариус Соня НИКОЛОВА Район на действие р.с. СОФИЯ Република България