

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на
„ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ”
ЕООД

*Изменен с Решение на едноличния собственик на капитала от 18.10.2009 г.,
Решение на едноличния собственик на капитала от 15.10.2025 г. и Решение на едноличния собственик на капитала от 31.10.2025 г.*

Настоящият учредителен акт бе приет на 19.09.2006 г.

I. СТАТУТ

Член 1. Дружеството е юридическо лице - еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано съгласно Търговския закон. Дружеството отговаря за задълженията си със своето имущество.

II. ФИРМА

Член 2. Фирмата на дружеството е: **„ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ” ЕООД**, която се изписва и на латиница.

**III. СЕДАЛИЩЕ И
АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ**

(Изменен с Решение на едноличния собственик на капитала от 18.10.2009 г. и Решение на едноличния собственик на капитала от 31.10.2025 г.) **Член 3.** Седалището на дружеството е в Република България, гр. Бургас, п.к. 8000, Северна Промислена зона, ул. „Проф. Яким Якимов“ № 3.

IV. СРОК

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

V. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Член 5. Предметът на дейност на дружеството е: покупко-продажба на недвижими имоти, развитие,

ARTICLES OF INCORPORATION
of
CHALLENGER DEVELOPMENT
Ltd.

*Amended pursuant to a Resolution of the Sole Owner dated 18 October 2009,
Resolution of the Sole Owner dated 15.10.2025 and Resolution of the Soler Owner dated 31.10.2025*

The present Articles of Incorporation were adopted on September 19th, 2006.

I. STATUT

Article 1. The Company is a legal entity - a sole-owned limited liability company, organised under the Commercial Act The Company shall be liable for its obligations to the amount of the value of its property.

II. BUSINESS NAME

Article 2. The business name of the Company shall be **CHALLENGER DEVELOPMENT Ltd.**, which may be written in Latin as well.

**III. SEAT AND REGISTERED
ADDRESS**

(Amended pursuant to a Resolution of the Sole Owner dated 18 October 2009 and a Resolution of the Soler Owner dated 31.10.2025) **Article 3.** The seat of the Company shall be situated in the Republic of Bulgaria, Sofia 1000. The registered address shall be at Burgas 8000, North Industrial Zone, 3 Professor Yakim Yakimov Str..

IV. DURATION

Article 4. The Company shall not be limited by any fixed time or any other winding-up condition.

V. SCOPE OF ACTIVITIES

Article 5. The object of the Company's activities shall be as follows: Purchase and sale of real estates, property development

благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Член 6. Дружеството може да участва като акционер или съдружник в други дружества, както и да открива свои клонове в страната.

VI. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Член 7. Капиталът на дружеството е в размер на 5 000 (пет хиляди) лева. Капиталът е внесен изцяло.

Член 8. Капиталът на дружеството е разделен на 50 (петдесет) дяла на стойност 100 (сто) лева всеки.

VII. ПРАВОПРИЕМСТВО

Член 9. Дружеството е универсален правопреемник на "Чалънджър Пропърти" ЕООД, регистрирано по фирмено дело № 6208/2005 г., което е влято в "Чаленджър Дивелопмънт" ЕООД. От своя страна капиталът на "Чалънджър Пропърти" ЕООД е бил формиран чрез непарична вноска на следните имоти, собствеността върху които при вливането е преминала върху "Чаленджър Дивелопмънт" ЕООД:

(а) ОФИС СГРАДА с подземни гаражи, автосалон и кафе, сградни ВиК връзки, състояща се от: сутерен, с обща застроена площ от 764,20 /седемстотин шестдесет и четири цяло и двадесет стотни/ квадратни метра, състоящ се от: двусекционен трафопост плюс главно разпределително табло, разположен на площ от 32,40 /тридесет и две цяло и четиридесет стотни/ квадратни метра, асансьорно помещение, разположено на площ от 5,00 /пет/ квадратни метра, котелно помещение, разположено на площ от 26,00 /двадесет и шест/ квадратни метра, складови помещения - 4 /четири/ броя, разположени на площ от 110,00 /сто и

and construction activities, rent, consulting and management services, purchasing goods and other property in order to be sold in their initial or manufactured condition; commercial representation and mediation; warehouse, commission, forwarding and carriage deals; tourist, advertising and other services; as well as any other business activities which are not prohibited by the law.

Article 6. The Company may participate as a shareholder or as a partner in other companies, as well as many establish its branches in Bulgaria.

VI. CAPITAL AND SHARES

Article 7. The capital of the Company shall be to the amount of BGN 5,000 (five thousand). The capital is fully paid in.

Article 8. The capital shall be divided into 50 (fifty) shares of value BGN 100 (one hundred) each.

VII. SUCCESSION

Article 9. The Company is a general successor of Challenger Property EOOD, registered under company file No. 6208/2005 of Sofia City Court, which company is merged into Challenger Development EOOD. The registered capital of Challenger Property EOOD was formed through an in-kind contribution of the following estates the title on which was transferred to Challenger Development upon the merger:

(a) OFFICE BUILDING with underground garages, automobile showroom and cafeteria, in-building water supply and sewerage network, consisting of: basement with a total built-up area of 764.20 /seven hundred sixty four point twenty/ square meters, consisting of a two-section transformation station plus main switch board with an area of 32.40 /thirty two point forty/ square meters, elevator with an area of 5.00 /five/ square meters, steam boiler station with an area of 26.00 /twenty six/ square meters, 4 /four/ storage rooms with a total area of 110.00 /hundred and ten/ square meters,

десет/ квадратни метра, кафе плюс обслужващи помещения, разположени на площ от 123,00 /сто двадесет и три/ квадратни метра, паркинг, разположен на площ от 429,80 /четиристотин двадесет и девет цяло и осемдесет стотни/ квадратни метра, стълбища, разположени на площ от 38,00 /тридесет и осем/ квадратни метра; първи етаж, с обща застроена площ от 591,60 /петстотин деветдесет и едно цяло и шестдесет стотни/ квадратни метра, състоящ се от: луксозно фоайе, разположено на площ от 37,00 /тридесет и седем/ квадратни метра, офис площ, разположена на 516,60 /петстотин и шестнадесет цяло и шестдесет стотни/ квадратни метра и стълбища, разположени на площ от 38,00 /тридесет и осем/ квадратни метра; втори етаж, с обща застроена площ от 611,00 /шестстотин и единадесет/ квадратни метра, състоящ се от офис площ от 573 /петстотин седемдесет и три/ квадратни метра и стълбища, разположени на площ от 38,00 /тридесет и осем/ квадратни метра; трети етаж, с обща застроена площ от 611,00 /шестстотин единадесет/ квадратни метра, състоящ се от офис площ от 573,00 /петстотин седемдесет и три/ квадратни метра и стълбища, разположени на площ от 38,00 /тридесет и осем/ квадратни метра; четвърти етаж, с обща застроена площ от 357,00 /триста петдесет и седем/ квадратни метра, състоящ се от: офис площ, разположена на 319,00 /триста и деветнадесет/ квадратни метра и стълбища, разположени на площ от 38,00 /тридесет и осем/ квадратни метра; на четвъртия етаж има разположени тераси на 254,00 /двеста петдесет и четири/ квадратни метра. Общата застроена площ на цялата сграда (без тераси) е 2934,80 /две хиляди деветстотин тридесет и четири цяло и осемдесет стотни/ квадратни метра, тераси, разположени на площ от 254,00 /двеста петдесет и четири/ квадратни метра, външна рампа, разположена на площ от 110,00 /сто и десет/ квадратни метра. Сградата е разположена в УПИ XI в квартал I по плана на град София, местност "Погребите - Борисова градина 1-ва част" и

cafeteria with service areas with a total area of 123.00 /hundred and twenty three/ square meters, parking with an area of 429.80 /four hundred twenty nine point eighty/ square meters, staircase with an area of 38.00 /thirty eight/ square meters, first floor with a total built-up area of 591.60 /five hundred ninety one point sixty/ square meters., consisting of upscale lobby with an area of 37.00 /thirty seven/ square meters, office space with an area of 516.60 /five hundred sixteen point sixty/ square meters, and staircase with an area of 38.00 /thirty eight/ square meters; second floor with a total built-up area of 611.00 /six hundred eleven/ square meters, consisting of office space with an area of 573 /five hundred seventy three/ square meters and staircase with an area of 38.00 /thirty eight/ square meters; third floor with a total built-up area of 611.00 /six hundred eleven/ square meters, consisting of office space with an area of 573.00 /five hundred seventy three/ square meters and staircase with an area of 38.00 /thirty eight/ square meters; fourth floor with terraces with an area of 254.00 /two hundred fifty four/ square meters The total built-up area /without terraces/ is 2 934.80 /two thousand nine hundred thirty four point eighty/ square meters, terraces with an area of 254.00 /two hundred fifty four/ square meters, external ramp with an area of 110.00 /one hundred and ten/ square meters. The building is situated in REGULATED LANDED PROPERTY - XI in quarter I with the Sofia City plan, locality "Pogrebite - Boris garden part 1 and

(б) Урегулиран поземлен имот XI /единадесет/, отреден за "КОО,

(b) Regulated landed property - XI /eleven/, intended for complex public services,

администрация и озеленяване", целият с площ от 1665,00 /хиляда шестстотин шестдесет и пет/ квадратни метра, в квартал I /първи/ по плана на град София, местност "Погребите - Борисова градина 1-ва част", при граници: бул. "Н.И.Вапцаров", урегулиран поземлен имот V /пети/, урегулиран поземлен имот X /десети/ и алея.

VIII. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК

Член 10 (Изменен с Решение на Едноличния собственик от 31.10.2025 г.). Едноличен собственик на капитала е „Бова Кар“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 102640683, със седалище и адрес на управление гр. Бургас 8000, ул. „Проф. Якимов“ № 3.

IX. ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК

Член 11. Нов съдружник се приема с еднолично решение на собственика на капитала. Решението за приемане се вписва в Търговския регистър.

Член 12. С приемането на нов съдружник / нови съдружници настоящият Учредителен акт ще бъде променен в съответствие с договореното между съдружниците и съобразно разпоредбите на Търговския закон.

X. КОМПЕТЕНТОСТ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

Член 13. Едноличният собственик

1. изменя и допълва учредителния акт;
2. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решения за нейното изплащане;
3. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
4. избира управителите, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност
5. взема решения за откриване и закриване на клонове и за участие в други дружества;

administration and planting, with a total area of 1 665.00 /one thousand six hundred sixty five/ square meters, in quarter I /one/ with the Sofia City plan, locality "Pogrebite - Bom garden part I, bordering: Nikola Y. Vapzarov Blvd.; regulated landed property V, regulated landed property X and an alley.

VIII. SOLE OWNER

Article 10. (Amended pursuant to a Resolution of the Sole Owner dated 31.10.2025) The sole owner of the registered capital is Bova Car OOD, entered in the Commercial Register under UIC 102640683, with registered seat and management address: Burgas 8000, 3 Prof. Yakimov Str.

IX. ADOPTING NEW SHAREHOLDER

Article 11. A new shareholder may be adopted upon a resolution of the sole owner of the capital, This resolution shall be entered in the Company register.

Article 12. After the adoption of a new shareholder / new shareholders these Articles of Incorporation will be amended according to the agreement between the shareholders and in compliance with the Commercial Act.

X. POWERS OF THE SOLE OWNER

Article 13. The sole owner shall:

1. amend and supplement the Articles of Incorporation;
2. adopt annual financial statements and pass resolutions for distribution and disbursement of the profit;
3. pass resolutions for increasing and reducing the capital;
4. elect managers, determines their remuneration and release them from responsibility;
5. pass resolutions for establishing and liquidating branches and participation in other companies;

6. взема решения за придобиване и отчуждаване на активи, недвижими имоти и вещни права върху тях;
7. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителите и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
8. взема решение за допълнителни парични вноски.

Член 13а. (Нов, решение на Едноличния собственик от 15.10.2025 г.) За взетите от Едноличния собственик решения по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 от *Търговския закон* (съответно по чл. 13, т. 3, 4 и 6 от този учредителен акт) се съставя протокол в писмена форма, без необходимост от удостоверяване на подписите и съдържанието.

XI. УПРАВИТЕЛИ

Член 14. Дружеството се управлява и представлява от един или повече управители, назначени от едноличния собственик.

Член 15. Едноличният собственик определя с решение начина на представителство на дружеството.

Член 16. Управителите организират и ръководят търговската дейност на дружеството съобразно настоящия учредителен акт, закона и решенията на едноличния собственик на капитала.

Член 17. Управителите нямат право да:

1. извършва от свое или от чуждо име търговски сделки, сходни с тези извършвани от Дружеството;
2. участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност, осъществяващи дейност, сходна с тази на Дружеството;
3. заема длъжност в ръководни органи на други дружества, осъществяващи дейност, сходна с тази на Дружеството.

6. pass resolutions for acquiring and transferring assets, real estates and other real rights thereon;
7. pass resolutions for laying claims of the Company against the managers and for appointing legal representatives for laying such suits;
8. pass resolutions for additional pecuniary instalments

Article 13a. (New, resolution of the Sole Owner dated 15 October 2025) For the resolutions of the Sole Owner adopted under Art. 137, Para. 1, item 2, 4, 5 – first suggestion and item 7 of the *Law on Commerce* (respectively, under Art. 13, item 3, 4 and 6 hereof) a protocol in simple written form shall be executed with no necessity of notarial certification.

XI. MANAGERS

Article 14. The Company shall be managed and represented by one or more managers appointed by the sole owner.

Article 15. The sole owner with a resolution determines the way of representation of the company.

Article 16. The managers shall organise and manage the Company's business activities in compliance with the present Articles of Association, the law and the resolutions of the sole owner of the capital.

Article 17. The managers may not:

1. effect commercial transactions in his own or in a third party's name, which transactions are similar to those effected by the Company;
2. participate in partnerships, partnerships limited by shares, and in limited liability companies, which activities are similar to the activities of the Company;
3. hold positions in managing bodies of other companies, which activities are similar to the activities of the Company.

XII. ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Член 18. Дружеството води следните дружествени книги:

1. книга за дяловете,
2. книга за решенията на едноличния собственик,
3. всички други книги, изискуеми от приложимите нормативни актове.

XIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 19. Дружеството се прекратява

1. по решение на едноличния собственик;
2. при прекратяване на едноличния собственик;
3. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
4. при обявяване в несъстоятелност;
5. по решение на компетентния съд в предвидените от закона случаи.

Член 20. В случай на прекратяване на Дружеството при условията, посочени в член 19, точки 1, 2 и 5 се открива процедура по ликвидация. Ликвидатор на Дружеството ще бъде неговия управител, освен ако едноличният собственик реши друго.

За всички неуредени с настоящия учредителен акт случаи се прилагат общите разпоредби на действащото търговско законодателство в страната. Всички възникнали спорове ще се уреждат в съответствие със законовите разпоредби на Търговския закон, в сила към момента на възникването, както и съобразно другите приложими правни норми.

XII. COMPANY BOOKS

Article 18. The Company shall keep the following books:

1. Share Register,
2. Register for Resolutions of the Sole Owner,
3. Any other books required by the applicable laws and regulations

XIII. WINDING-UP AND LIQUIDATION OF THE COMPANY

Article 19. The Company shall be wound-up upon:

1. resolution of the sole owner;
2. liquidation of the sole owner;
3. merger with a joint-stock company or another limited liability company;
4. declaring bankruptcy;
5. Court Ruling of the competent court in cases provided by law.

Article 20. In case of winding-up the Company under the terms and conditions stipulated under article 19, items 1, 2 and 5 a liquidation procedure shall be initiated. The Company's liquidator shall be its manager unless otherwise resolved by the sole owner.

The general provisions of the effective trade legislation in Bulgaria shall apply to all matters not provided for in these Articles of Incorporation. Any disputes arising thereof shall be settled in accordance with the legal provisions of the Commercial Act effective as of the day they arise, as well as in compliance with the other provisions regulating this matter.

Заверен от/ Certified by



Вартерес Чулуян / Varteres Chuluyan
Управител / General Manager