УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ НА „ИНМОБИЛИАРИА СОФИЯ” ЕООД (нова редакция – превалутиране на капитала в евро)	**ESTATUTO DE „INMOBILIARIA SOFIA” EOOD (nueva redacción – redenominación del capital a euros)**
Днес, 03.08.2026 г. в гр. София, на основание чл.113 от Търговския закон долуподписаният СТЕФАН МАРТЕНС, , , едноличен собственик на капитала на "ИНМОБИЛИАРИА СОФИЯ" ЕООД, в рамките на предоставените ми правомощия приех настоящия Учредителен акт:	Hoy, el 03.08.2026, en la ciudad de Sofía, en base al art. 113 de la Ley de Comercio, el firmante STEPHAN MARTENS, , propietario unipersonal del capital de „INMOBILIARIA SOFIA” EOOD, dentro del marco de mis competencias apruebo el siguiente Estatuto:
ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ	**DOMICILIO Y SEDE**
Чл.1. С настоящия учредителен акт се образува еднолично дружество с ограничена отговорност по смисъла на чл.113, във връзка с чл.116, 147 и 157 от Търговския закон с наименование „ИНМОБИЛИАРИА СОФИЯ” ЕООД, изписвано на латиница "INMOBILIARIA SOFIA".	Art. 1. Por medio del presente Estatuto se constituye la sociedad unipersonal de responsabilidad limitada según lo previsto en el Art. 113, en relación con los artículos 116, 147 y 157 de la Ley de Comercio, con la denominación "INMOBILIARIA SOFIA" EOOD, que se puede escribir también con letras romanas: "INMOBILIARIA SOFIA".
Чл.2. Седалището и адреса на управление на дружеството е Република България, гр. София, 1421 р-н „Лозенец”, ул. Лозенец № 20.	Art. 2. La sede y el domicilio social de la sociedad es República de Bulgaria, ciudad de Sofia, 1421 distrito de Lozenets, c/ Lozenetz, nº 20.
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ АКТ	**OBJETO SOCIAL Y PLAZO DEL ACTA DE CONSTITUCION**
Чл.3. Предметът на дейност на дружеството е: Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и предоставяне на хотелиерски и туристически услуги; рекламни, информационни и консултантски дейности, търговско представителство, посредничество и агентство, както и друга, незабранена от закона дейност.	Art. 3. El objeto social es: Compra, construcción y amueblamiento de bienes inmuebles para su venta, alquiler y prestación de servicios hoteleros y turísticos; actividades de publicidad, información y asesoramiento, representación comercial, intermediación y agencia, así como otras actividades no prohibidas por la ley.
Чл.4. Дружеството се учредява като безсрочно.	Art.4. La Sociedad se constituye por un plazo indefinido.
ИМЕ (ФИРМА) НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК	**DENOMINACION (FIRMA) DEL PROPIETARIO UNIPERSONAL**
Чл.5. Едноличен собственик на капитала е СТЕФАН МАРТЕНС, роден на 01.05.1972 г. в гр. Барселона, Кралство Испания, германски гражданин, с личен номер на чужденец 1006119448, притежаващ Удостоверение за продължително пребиваване на	Art.5. El propietario unipersonal del capital social es STEPHAN MARTENS, nacido el 01.05.1972 en la ciudad de Barcelona, Reino de España, de nacionalidad alemana, con número personal de extranjero 1006119448, titular del Certificado de residencia de larga

гражданин на ЕС № 800126366, валидно до 25.01.2029 г.	duración de ciudadano de la UE n.º 800126366, válido hasta el 25.01.2029.
КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО	**CAPITAL SOCIAL**
Чл.6.(1) Капиталът на дружеството се състои от 2 550.00 (две хиляди петстотин и петдесет) евро. (2) Капиталът се състои от 50 (петдесет) дяла, всеки с номинална стойност от по 51.00 (петдесет и едно) евро. (3) Капиталът е внесен изцяло.	Art. 6. (1) El capital social asciende a 2.550,00 (dos mil quinientos cincuenta) euros. (2) El capital social consiste en 50 (cincuenta) participaciones, cada una con un valor nominal de 51,00 (cincuenta y uno) euros. (3) El capital está completamente desembolsado.
Чл.7. Прехвърлянето на дялове на трети лица се осъществява в съответствие с изискванията за приемане на нов съдружник и се оформя чрез договор с нотариално заверени подписи и се вписва в търговския регистър.	Art. 7. La transferencia de participaciones a terceras personas se efectúa conforme con las exigencias para aceptación de nuevo socio y se acredita a través de un contrato con certificación notarial de las firmas sujeto a inscripción en el Registro Mercantil.
Чл.8. Нов съдружник се приема по негова молба, към която се прилага и декларация, че новият съдружник приема да участва в дружеството при условията на настоящия Учредителен акт, както и че ще спазва всички разпоредби, приети в дружеството и ще пази доброто име на същото.	Art. 8. Se acepta un nuevo socio a su solicitud a la cual se adjunta también una declaración que el nuevo socio acepta participar en la sociedad bajo las condiciones del presente Acta de constitución, obligándose observar todas disposiciones aprobadas por la sociedad y cuidar la reputación de la misma.
Чл.9. Всеки дял има стойност според годишния баланс на дружеството, а в случай на ликвидация стойността му се определя чрез оценка на съответстващата част от ликвидационната маса.	Art. 9. Cada participación tiene un valor determinado en base del balance anual de la sociedad, y en caso de liquidación su valor se establece por la evaluación de la parte correspondiente del balance de liquidación.
КОМПЕТЕНТНОСТ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК	**COMPETENCIA DEL PROPIETARIO UNIPERSONAL**
Чл.10.(1) Едноличният собственик управлява и представлява дружеството и може да взема еднолично решения по всички въпроси, свързани с дейността на същото. (2) Едноличният собственик може да назначи управител на дружеството, по реда, предвиден в Търговския закон, като го упълномощи с правомощия по управлението и представляването, стига да не са определени като изключителна компетентност на собственика.	Art. 10. (1) El propietario unipersonal dirige y representa la sociedad y puede tomar decisiones unipersonales en todos los asuntos relacionados con la actividad de la misma. (2) El propietario unipersonal puede nombrar a un administrador de la sociedad, según lo previsto en la Ley de Comercio, apoderándole con facultades de la administración y representación, excepto si tales facultades hayan definidos como una competencia excepcional del propietario.
Чл.11.(1) Собственикът на дружеството: 1. Изменя и допълва учредителния акт; 2. Приема и допълва годишния отчет, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане; 3. Взема решения за намаляване и увеличаване на капитала; 4. Определя управител на дружеството, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност; 5. Взема решения за откриване и	Art.11. (1) El propietario de la Sociedad: 1. Modifica y complementa el Acta de Constitución; 2. Acepta y complementa el balance anual, distribuir el beneficio y tomar decisiones respecto a su pago; 3. Tomar decisiones respecto a la disminución o el aumento del capital; 4. Designa al administrador de la sociedad, determina su remuneración y relevarle de responsabilidad; 5. Toma decisiones respecto a la apertura o liquidación de

закриване на клонове и за участие в други дружества, създава поделения на дружеството-фабрики, цехове, складове, фирмени и други магазини за продажба или изложба; 6. Взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях; 7. Взема решения за предявяване на искове на дружеството срещу управителя и при нужда назначава представител за водене на процеси срещу тях; 8. Решава въпроси относно вътрешното функциониране на дружеството и негови външни отношения; 9. Определя и контролира разходите на дружеството; 10. Урежда отношенията на дружеството с държавния бюджет; 11. Подписва всички документи, издавани от дружеството, включително записи на заповед, чекове, менителници, валутни преводи и други такива и урежда задълженията на дружеството, приема и прехвърля ценни книжа на трети лица; 12. Сключва всички видове договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на дружеството и договорите за отчуждаване на недвижими имоти за прехвърляне на вещни права; 13. Сключва заеми от името на дружеството и решава въпросите по условията на заемите; 14. Извършва всякакви действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите и настоящия учредителен акт; 15. Взема решение за приемане на други съдружници. (2) Всички решения, вкл. и тези по т.3 /намаляване и увеличаване на капитала/, т.4 /определяне на управител/, т. 15 /приемане на нов съдружник/ се оформят в писмен протокол без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието му.	sucursales y participación en otras sociedades, establece filiales de la sociedad – empresas, talleres, almacenes, tiendas especializadas u otras para venta o exposición; 6. Toma decisiones de adquisición y enajenación de inmuebles y derechos reales sobre los mismos; 7. Toma decisiones de entablar demandas por parte de la sociedad contra el administrador, y en su caso, nombra a un representante que emprendería acciones legales contra los antedichos; 8. Gestiona respecto al funcionamiento interno de la sociedad y a sus relaciones externas; 9. Determina y controla los gastos de la sociedad; 10. Arregla las relaciones entre la sociedad y el presupuesto nacional; 11. Firma todos los documentos expedidos por la sociedad, incluso pagarés, cheques, letras de cambio en blanco, transferencias monetarias y otros semejantes y arreglar las obligaciones de la sociedad, aceptar y transferir títulos de capital a terceras personas; 12. Celebra toda clase de contratos con terceras personas en relación con la actividad económica de la sociedad y contratos de enajenación de bienes inmuebles para transferencia de derechos reales; 13. Celebra contratos de préstamo en nombre de la sociedad y gestionar respecto a las condiciones de los préstamos; 14. Efectua toda clase de acciones para asegurar el funcionamiento normal de la Sociedad según la ley y las disposiciones del presente Estatuto; 15. Toma decisiones respecto a la aceptación de otros socios. (2) Todas las decisiones, incl. Las del p. 3 /disminución o aumento del capital/, p. 4 /designación de administrador/, p.15 /aceptación de nuevo socio/ se formalizan en protocolo escrito sin que sea necesaria la certificación notarial de la firma y del contenido.
УПРАВИТЕЛ	**ADMINISTRADOR**
Чл.12.(1) Управителят се избира от собственика за посочен от него срок и време. (2) Управителят може да бъде само дееспособно физическо лице. (3) Управителят може да бъде преизбиран и освобождаван по всяка време от собственика по реда, установен от Търговския закон. (4) Управителят е отговорен за организацията и контрола на стопанската дейност на дружеството. Той представлява дружество и взема решения, свързани с осъществяването на предмета му на дейност, с изключение на въпросите, чието решаване по закон или по силата на настоящият Учредителен акт е в изключителната компетентност на собственика. (5) При водене на работите на дружеството управителят е длъжен да действа с грижата на добър стопанин в рамките на закона, настоящия договор и решенията	Art.12. (1) El Administrador se elige por el propietario por un plazo determinado por él. (2) El Administrador puede ser solamente una persona física con capacidad legal. (3) El Administrador puede ser reelegido y relevado en cualquier momento por el propietario según el orden establecido por la Ley de Comercio. (4) El Administrador es responsable de la organización y control de la actividad económica de la sociedad. Representa la Sociedad y toma decisiones relacionadas con la ejecución de su objeto social, excepto los asuntos cuya decisión corresponda a la competencias del propietario según la ley o en virtud del presente Acta de Constitución. (5) Administrando la Sociedad, el Administrador debe actuar de buena fe en el amparo de la ley, del presente acta y de las decisiones del propietario. El Administrador será responsable de los

на собственика. Управителят отговаря за причинените на дружеството вреди. (6) Собственикът на капитала може да освободи Управителят на дружеството, когато той допуска нарушение на закона, стопанисва лошо имуществото на дружеството и ръководи неефективно дейността на дружеството.	daños causados a la Sociedad. (6) El propietario del capital social puede relevar al Administrador de la Sociedad por admisión de cualquier infracción de la ley, por mala administración del patrimonio de la Sociedad y por gestión ineficaz de la actividad de la Sociedad.
Чл.13. (1) Управителят ръководи цялата стопанска дейност на дружеството. Той може да решава всички въпроси, които са свързани с действия на управление на дружеството. (2) Управителят има следните правомощия: а/ да представлява дружеството; б/ сключва всички видове договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на дружеството; в/ извършва всякакви действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите, настоящия договор и решенията на Общото събрание на съдружниците; г/ определя и контролира разходите на дружеството и ги представя на Общото събрание на съдружниците за одобрение; д/ прави искания до собственика за вземане на конкретни решения, които са от неговата компетентност, предлага дневния ред на заседанията, следи за спазване на законните изисквания за вземане на решенията и прави необходимите публикации в ежедневниците, включително и публикацията на годишния баланс на дружеството; е/ Сключва всички видове договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на дружеството, както и трудовите договори и споразумения със служители на дружеството, включително и да подписва договори и споразумения, с които да придобива движими и недвижими имоти; ж/ Извършва всякакви действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите и настоящия акт-устав; з/ Решава въпроси относно вътрешното функциониране на дружеството и негови външни отношения; и/ да сключва договори за придобиване и отчуждаване на недвижима собственост и вещни права и относно учредяване на ипотеки върху имоти на дружеството; к/ Определя и контролира разходите на дружеството.	Art.13. (1) El Administrador dirige toda la actividad económica de la Sociedad. El mismo puede solucionar cualquier asunto, relacionado con la administración de la Sociedad. (2) El Administrador tiene las siguientes facultades: a/ representar la Sociedad; b/ celebrar con terceras personas toda clase de contratos, relacionados con la actividad económica de la Sociedad; c/ efectuar cualquier tipo de acción para garantizar el funcionamiento normal de la Sociedad desde el punto de vista de las leyes, el presente contrato y las decisiones de la Junta General de los Socios; d/ determinar y controlar los gastos de la Sociedad y prestarlos para aprobación ante la Junta General de los Socios; e/ entablar demandas al propietario sobre toma de decisiones concretas de su competencia; proponer el orden del día para las convocatorias, observar el cumplimiento de exigencias legales respecto a la toma de las decisiones y hacer publicaciones necesarias en los diarios, incluso la publicación del balance anual de la Sociedad; f/ celebrar con terceras personas toda clase de contratos, relacionados con la actividad económica de la Sociedad, así como los contratos de trabajo y acuerdos con los empleados de la Sociedad, incluso firmar contratos y convenios para adquisición de bienes mobiliarios e inmobiliarios; g/ efectuar cualquier tipo de acción para garantizar el funcionamiento normal de la Sociedad en cuanto a las leyes y al presente Acta de Constitución; h/ Solucionar asuntos respecto al funcionamiento interno de la Sociedad y a sus relaciones externas; i/ celebrar contratos de adquisición y enajenación de propiedad inmobiliaria y derechos reales y contratos de constitución de hipotecas sobre los inmobiliarios de la Sociedad; j/ determinar y controlar los gastos de la Sociedad.
Чл.14.(1) Управителят няма право без съгласие на собственика да: 1.внася изменения и допълнение в настоящия учредителен акт; 2. да приема нови съдружници; 3. да прекратява дружеството; 4. да извършва конкурентна търговска дейност по смисъла на чл.142 от ТЗ. Управителят може да преупълномощава трети лица за извършване на	Art. 14. (1) El Administrador no tiene derecho sin la aprobación del propietario: modificar y complementar el presente Acta de Constitución; aceptar nuevos socios; disolver la Sociedad; efectuar actividad concurrente según el sentido del Art. 142 de la Ley de Comercio. (6) El Administrador puede delegar las facultades a terceras

конкретно определени действия от неговата компетентност.	personas con el fin de realización de acciones concretas de su competencia.
Чл. 15 Взаимоотношенията между собственика на капитала и управителя се уреждат с отделен договор.	Art. 15. Las relaciones entre el propietario del capital social y el administrador se arreglan con un contrato individual.
БАЛАНС. ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	**BALANCE. ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**
Чл.16 (1) Стопанската дейност на дружеството е с дванадесет месечна продължителност като започва на 1 Януари и завършва на 31 Декември всяка година. (2) В края на всяка стопанска година се извършва подробен опис на имуществото на дружеството и се съставя: а) баланс, отразяващ действителното икономическо състояние на дружеството; б) сметка “печалби и загуби”.	Art. 16. (1) La actividad económica de la sociedad continua doce meses, empezando el 1 de enero y terminando el 31 de diciembre cada año. (2) En el fin de cada ejercicio económico se hará un inventario detallado del patrimonio de la Sociedad y se practicará lo siguiente: a) balance de situación real económica de la Sociedad; b) estado de pérdidas y ganancias.
Чл.18(1) Чистата печалба на дружеството се образува като от реализираната брутна печалба се приспаднат всички разходи, всички загуби, законните плащания и плащанията на всички задължения на дружеството. (2) Чистата печалба на дружеството се разпределя както следва: а) отделят се съответните отчисления за фондовете на дружеството (ако има такива); б) оставащата част от печалбата се разпределя по решение на собственика.	Art.18. (1) El beneficio neto de la sociedad se formará descontando el beneficio bruto realizado todos los gastos, todas las pérdidas, los pagos legales y los pagos de todas obligaciones de la Sociedad. (2) El beneficio neto de la sociedad se distribuirá de modo siguiente: a) se descuentan los aportes correspondientes para los fondos de la Sociedad (si hay tales); b) el resto del beneficio se distribuye según la decisión del propietario.
ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ	**ORGANIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL**
Чл.19 (1) В съответствие с основния си предмет на дейност дружеството: а) Стопанисва и обезпечава разширено възпроизводството на предоставените от собственика средства, включително чрез участие в други дружества и обединения на търговци; б) сключва всякакъв вид търговски и други сделки в страната и чужбина, независимо от сделките сключвани от собственика на капитала лично или чрез други дружества, в които участва или управлява; в) разплаща се с бюджета, формира самостоятелно парични и стокови фондове и открива банкови сметки в съответствие с предоставените му от собственика права.	Art.19. (1) Conforme a su objeto social principal, la Sociedad: a) administra y garantiza una reproducción ampliada de los recursos concedidos por el propietario, incluso a través de participación en otras sociedades y reuniones de comerciantes; b) celebra todo tipo de negocios comerciales y otros en el país y en el extranjero, sin perjuicio de los negocios celebrados por el propietario del capital social personalmente o por medio de otras sociedades en las que el mismo participe o gestione; c) hace el balance final con el presupuesto, forma independientemente fondos monetarios y mercantiles y abre cuentas bancarias conforme a los derechos concedidos por el propietario.
Чл.20. Дружеството осъществява пряко взаимоотношенията си с държавните органи, юридическите и физическите лица на основата на действащите нормативни актове в Р България.	Art.20. La Sociedad realiza directamente sus relaciones con las autoridades nacionales, personas jurídicas y físicas en virtud de la legislación vigente de la República de Bulgaria.
ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ	**DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

Чл.21(1) Дружеството се прекратява: 1. По решение на собственика. 2. Чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност; 3. Поради несъстоятелност, обявена от съда; 4. По решение на съда в предвидените от Търговския закон случаи.	Art. 21. (1) La Sociedad se disuelve: 1. Por voluntad del propietario. 2. Por fusión o por absorción de otra sociedad anónima u otra sociedad de responsabilidad limitada; 3. Por insolvencia dictada por el Juzgado; 4. Por decisión del Juzgado en casos previstos por la Ley de Comercio.
Чл.22 При изпадане в несъстоятелност и с цел предпазен конкордат, управителят(ите) на дружеството уведомява(т) собственика за откриването на производство по привличане на финансова и друга помощ, цедиране на задълженията по сключените договори и срочно събиране на всички изискуеми вземания.	Art.22. En caso de insolvencia y para tramitación de concordato preventivo, el Administrador de la Sociedad pone en conocimiento al propietario sobre la incoación de un procedimiento para captación de ayuda financiera u otra, cesión de las obligaciones según los contratos celebrados y colección inmediata de todas las deudas pendientes.
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ	**DISPOSICIONES GENERALES**
Чл.23. Относно неуредените в този учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на общото търговско законодателство.	Art. 23. En los asuntos no arreglados por el presente Estatuto se aplicarán las normas de la legislación comercial común.
Чл.24. Настоящият акт влиза в сила от датата на вписване на дружеството в Търговски регистър при Агенция по вписванията.	Art. 24. El presente Acta entra en vigor a partir de la fecha de inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil a la Agencia de Inscripciones.
Този акт се подписва от едноличния собственик на капитала СТЕФАН МАРТЕНС.	Ha sido firmado el presente Acta por STEPHAN MARTENS, propietario unipersonal del capital social.
Настоящият учредителен акт се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – по един за търговския регистър и за архивата на дружеството.	El presente Estatuto ha sido levantado y firmado en dos ejemplares de un mismo tenor, uno por el Registro Mercantil, y otro para el archivo de la sociedad.

Едноличен собственик на капитала/ Propietario único del capital social:



.....

СТЕФАН МАРТЕНС / STEPHAN MARTENS