УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„ВСБ Студио 20 – Дюкс Хол” ЕООД

Настоящият Учредителен акт, уреждащ статута на еднолично дружество с ограничена отговорност **„ВСБ Студио 20 – Дюкс Хол” ЕООД (“VSB Studio 20 – Duke’s Hall” LTD)** е приет на 28.02.2026 г. от **„Мега-Стокен” АБ**, дружество с ограничена отговорност, вписано в Регистъра на търговските дружества на Швеция на 20.09.2006г. под номер 556711-5752, със седалище и адрес на управление: Фалун, с/о Гардлер, Свеавеген 83, 113 50 Стокхолм, Швеция, представлявано от **Рут Кристина Мария Гардлер,** [redacted], в качеството й на член на Съвета на директорите и законен представител, действаща чрез пълномощник Емил Иванов Тумбев, [redacted], въз основа на пълномощно, рег. № 1098 за заверка на подпис и рег. № 1099, том 1, акт № 72 за заверка на съдържание, на Соня Николова, нотариус с рег. № 786 на НК, с район на действие Софийски районен съд:

INCORPORATION DEED
OF
SOLE PROPRIETORSHIP LIMITED LIABILITY COMPANY
“VSB Studio 20 – Duke’s Hall” LTD

The present Incorporation Deed regulating the status of a sole proprietorship limited liability company **“VSB Studio 20 – Duke’s Hall” LTD („ВСБ Студио 20 – Дюкс Хол” ЕООД)** was adopted on this 28.02.2026 by **“Mega-Stoken” AB**, a limited liability company, registered in the Swedish Companies Registration Office on 20.09.2006 under registration number 556711-5752, with its business address: Falun, c/o Gardler, Sveavägen 83, 113 50 Stockholm, Sweden, represented by **Rut Kristina Maria Gardler**, [redacted] in her capacity of a member of the Board of Directors and a legal representative, acting through a proxy Emil Ivanov Tumbev, PIN [redacted] on the virtue of a power of attorney, reg. No. 1098 for signature certification and reg. No. 1099, volume 1, act No. 72 for contents certification issued by Sonya Nikolova, notary public with reg. No. 786 of the National Chamber of Notaries, with jurisdiction in the Sofia District Court:

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Фирма

Чл. 1. Наименованието на едноличното дружество с ограничена отговорност е **„ВСБ Студио 20 – Дюкс Хол” ЕООД**, (наричано по-долу **„Дружеството”)**. Наименованието се изписва допълнително на латиница по следния начин: **“VSB Studio 20 – Duke’s Hall” LTD.**

Правен статут на Дружеството

I. GENERAL PROVISIONS

Company Name

Art. 1. The company name of the sole proprietorship limited liability company is **„ВСБ Студио 20 – Дюкс Хол” ЕООД** (hereinafter referred to as the **“Company”**). The name of the Company shall be spelled additionally in Latin characters as follows: **“VSB Studio 20 – Duke’s Hall” LTD.**

Company Legal Status

Чл. 2. Дружеството има статут на еднолично дружество с ограничена отговорност съгласно българското законодателство и като такова е юридическо лице с обособено имущество. Едноличният собственик отговаря за задълженията на Дружеството до размера на вноската си в капитала на Дружеството. Дружеството ще извършва своята дейност в съответствие с условията на настоящия Учредителен акт и на действащото българско законодателство.	**Art. 2.** The Company shall have the status of a sole proprietorship limited liability company incorporated under the Bulgarian legislation and as such it shall exist as a separate legal entity with its own assets. The Sole owner shall be liable for the obligations of the Company to the amount of his contribution to the capital of the Company. The Company shall carry out its activity according to the provisions of the present Incorporation deed and the current Bulgarian legislation.
Седалище и адрес на управление	***Seat and Registered Address***
Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е в гр. София, България.	**Art. 3. (1)** The Company shall have its seat in the city of Sofia, Bulgaria.
(2) Адресът на управление на Дружеството е в гр. София п.к. 1303, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 109-115, партерен етаж.	**(2)** The registered address of the Company shall be in Sofia, post code 1303, district "Vazrazhdane", 109-115 Todor Alexandrov Blvd, ground floor.
(3) С решение на Едноличния собственик, Дружеството може да учреди клонове, дъщерни дружества, представителства, както в България, така и в чужбина, в съответствие с условията на действащото българско законодателство.	**(3)** Based on a resolution of the Sole owner, the Company can establish branches, subsidiaries, representation offices, both in Bulgaria and abroad, according to the provisions of the Bulgarian legislation in force.
Предмет на дейност	***Scope of Activity***
Чл. 4. Предметът на дейност на Дружеството е: Сделки с недвижими имоти, строителство, отдаване под наем на недвижими имоти, търговия с имоти, консултантски услуги, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.	**Art. 4.** The scope of activity of the Company shall be: Real estate transactions, rental of real estates, real estate trade, investment consulting services and any other activity not prohibited by the law.
Срок	***Term***
Чл. 5. Дружеството е учредено за неорганичен срок.	**Art. 5.** The Company is established for an unlimited term.
Капитал на дружеството	***Capital of the Company***

Чл. 6. (1) Капиталът на Дружеството се състои от дяловете на Едноличния собственик.	**Art. 6. (1)** The capital of the Company consists of the shares of the Sole owner.
(2) Капиталът на Дружеството е 1.02 евро (едно евро и два евроцента) и е разделен на 2 (два) дяла, всеки от тях с номинална стойност от 0.51 евро (петдесет и един евроцента).	**(2)** The capital of the Company shall be in the amount of EUR 1.02 (one euro and two eurocents) and shall consist of 2 (two) shares of EUR 0.51 (fifty-one eurocents) each.
(3) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло под формата на парична вноска.	**(3)** The registered capital has been fully subscribed and paid-in by the sole owner prior to the registration of the Company.
Едноличен собственик на капитала	***Sole owner of the capital***
Чл. 7 Едноличен собственик на капитала на дружеството е **„Мега-Стокен" АБ**, дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Швеция на 20.09.2006г. под номер 556711-5752.	**Art. 7** Sole owner of the capital of the Company is **"Mega-Stoken" AB**, a limited liability company, registered in the Swedish Companies Registration Office on 20.09.2006 under registration number 556711-5752.
II. ОРГАНИ И УПРАВЛЕНИЕ	**II. CORPORATE BODIES AND MANAGEMENT**
Органи	***Corporate bodies***
Чл. 8 Органи на Дружеството са: 1. Едноличният собственик на капитала; и 2. Управител(и).	**Art. 8** The corporate bodies of the Company shall be: 1. The sole owner of the capital, and 2. The Director(s).
Компетентност на едноличния собственик на капитала	***Powers of the sole owner of the capital***
Чл. 9 (1) Едноличният собственик на капитала: а) изменя и допълва Учредителния акт; б) приема или изключва съдружници, дава съгласие относно прехвърлянето на дружествени дялове на нов съдружник; в) приема годишния отчет и баланс, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане; г) взема решение за увеличаване или	**Art. 9 (1)** The Sole owner shall: a) Amend and supplement the Articles of Association; b) admit and expel shareholders, give consent to the transfer of shares to a new shareholder; c) approve the annual report and balance sheet, distribute the profits and resolve on their payment; d) resolve on the increase or decrease of

намаляване на регистрирания капитал; д) избира управителя(ите), определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност; е) взема решение за откриване или закриване на клонове и участие в други дружества в България, или в чужбина; ж) взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях; з) взема решение за предявяване на искове на Дружеството срещу управителя(ите) или контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях; и) взема решение за допълнителни парични вноски; й) взема решение за сливането, разделянето, закриването и ликвидацията на дружеството; к) решава всички други въпроси, предоставени на неговата компетентност от закона или от този Учредителен акт.	the registered capital; e) elects the Director(s), determines his remuneration and relieves him from responsibility; f) resolve on setting up or closing down branches and participation in other companies in Bulgaria and abroad; g) resolve on the acquisition and transferring of real estates and real estate rights; h) resolve on bringing a Company action against the Director(s) or controller and appoint a representative to proceed with the suits against them; i) resolve on additional monetary contributions; j) resolve on company merger, division, dissolution, and liquidation; k) resolve on any other matter falling within his powers by virtue of the law or this Incorporation deed.
Чл. 9 (2) За всички решения се съставя протокол в писмена форма.	**Art. 9 (2)** Minutes in writing shall be drawn up for any and all decisions.
Управител(и). Управление и представителство	***Director(s). Management and Representative Powers***
Чл. 10 (1) Дружеството се управлява и представлява от едноличния собственик на капитала, а по негово решение в съответствие с настоящия акт – от един или повече управители. **(2)** Управителят(ите) организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на едноличния собственик на капитала. **(3)** Ако едноличния собственик на капитала не реши друго, при няколко управители те ще представляват дружеството поотделно. **(4)** В Търговския регистър се вписва името на Управителя, който представя	**Art. 10 (1)** The Company shall be managed and represented by the sole owner of the capital or upon its resolution in pursuance of the present deed – by one or more Directors. **(2)** The Director(s) shall organize and manage the activities of the Company in compliance with the law and the resolutions of the sole owner of the capital. **(3)** Unless otherwise decided by the sole owner of the capital where there are two or more directors, they shall represent the Company severally. **(4)** The names of the Director shall be entered with the Company Register, where

нотариално заверено съгласие с образец от подписа си.	he shall present his notarized consent to his appointment and a specimen of his signature.
(5) Овластяването на Управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.	**(5)** The authorization of the Director may be withdrawn, and his name may be deleted from the Companies Register at any time.
(6) Управителят може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението Дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, Управителят може сам да заяви за вписване това обстоятелство и съдът го вписва незабавно, независимо дали на негово място е избрано друго лице.	**(6)** The Director can request to be deleted from the Companies Register by a written notice to the Company. Within one month after the receipt of such notice, the Company must enter the releasing of the Director with the Companies Register. Failure of the Company to do shall entitle the Director to apply himself for deregistration, and the court shall enter this circumstance regardless of whether a new Director has been appointed instead.
(7) Отношенията между Дружеството и управителя, когато е лице, различно от едноличния собственик на капитала, се уреждат с Договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма и се подписва от името на Дружеството от Едноличния собственик на капитала или от оправомощено от него лице.	**(7)** The relations between the Company and the Director, when he/she is a person different from the sole owner of the capital, shall be settled by a management contract. The contract shall be made in writing and shall be signed on behalf of the Company by the sole owner or through a person, authorized by the sole owner of the capital.
Забрана за конкурентна дейност	***Prohibition on Competing Activity***
Чл. 11. (1) Без съгласието на Дружеството управителят няма право: а) от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки; б) да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност; в) да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.	**Art. 11. (1)** Without the consent of the Company the Director may not: a) enter into commercial transactions on his own behalf or on behalf of a third party; b) participate in partnerships and limited partnerships, and in limited liability companies; c) hold positions in management bodies of other companies.
(2) Ограниченията по ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.	**(2)** The limitations under paragraph 1 shall apply when the activities carried out are similar to those of the Company.

(3) При нарушаване на задълженията по ал. 1 от този Учредителен акт, съответният управител дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.	**(3)** For violations of his obligations under Para. 1 hereof the respective Director shall owe compensation for the damages caused to the Company.
(4) Ограниченията на настоящия член не се прилагат по отношение на Управителя, който е едноличен собственик на капитала на Дружеството.	**(4)** The limitations of the present article do not apply to the Director, who is sole owner of the Company's capital.
Дружествени книги	***Company Books***
Чл. 12 (1) Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на едноличния собственик.	**Art. 12 (1)** The Company shall keep a Shareholders register and a Minutes book containing all resolutions of the sole owner.
(2) В книгата за дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.	**(2)** The amount of the share of each shareholder, the contributions made and any changes therein shall be entered with the Shareholders register.
(3) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.	**(3)** The Director shall be responsible for the regular keeping of the Company books.
III. ИЗМЕНЕНИЕ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ	**III. AMENDMENT OF THE INCORPORATION DEED**
Увеличение на капитала	***Increase of the Registered Capital***
Чл. 13 Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен с решение на Едноличния собственик на капитала чрез: а) увеличаване на номиналната стойност на дружествения дял; б) записване на нови дялове; в) приемане на нови съдружници.	**Art. 13** The registered capital of the Company may be increased with a resolution of the Sole owner of the capital by: a) increase of the value of the company share; b) subscription of new shares; c) admission of new shareholders.
Намаляване на капитала	***Decrease of the Registered Capital***
Чл. 14 (1) Капиталът на Дружеството може да бъде намален до установения в закон минимум с решение на Едноличния собственик на капитала за изменение на Учредителния акт и при спазване на изискванията на чл. 150, чл. 151 и чл. 153 от *Търговския закон* за отправяне на предизвестие към	**Art. 14 (1)** The registered capital of the Company may be decreased to the minimum amount required by law through a resolution of the Sole owner of the capital for amending the Articles of Association and in compliance with the provisions of art. 150, art. 151 and art. 153 of the *Commercial Act,* regarding

кредиторите на Дружеството.	addressing a notification to the Company's creditors.
(2) В решението за намаляване на капитала се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.	**(2)** The resolution for the capital decrease shall state the purpose of the decrease, its amount and the manner in which it shall be executed.
(3) Намаляването на капитала може да се извърши чрез: а) намаляване стойността на дела в капитала; б) връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник; в) освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част от капитала.	**(3)** The registered capital may be decreased through: a) decrease of the value of the share in the capital; b) repayment of the share of a shareholder having cancelled his participation in the Company; c) discharge of the obligation for payment of the unpaid part of the capital.
Предизвестие до кредиторите	***Notification to the Creditors***
Чл. 15 (1) Решението за намаляване на капитала се обявява в Търговския регистър. В обявлението Дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обявяването.	**Art. 15 (1)** The resolution for decreasing the capital shall be announced in the Companies register. In the publication, the Company shall state its readiness to provide security to the receivables or to pay its obligations existing as of the date of the announcement, to the creditors who do not consent to the decrease of the capital.
(2) Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до 3 месеца от обявяването те не изразят писмено несъгласието си.	**(2)** The consent of the creditors to the decrease shall be deemed given if within 3 months from the announcement they have not opposed to it in writing.
Вписване на намаляването в търговския регистър	***Entrance of the Decrease in the Companies Register***
Чл.16 (1) Изменението на Учредителния акт, с което се намалява капитала, се вписва в Търговския регистър след изтичане срока по предходния член.	**Art. 16 (1)** The amendment of the Incorporation deed by which the capital is decreased shall be entered with the Companies Register after the expiry of the term under the previous article.
(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 съгласни с намаляването, са дадени обезпечения	**(2)** The application for the registration of the decrease shall be supplemented with evidence for complying with the requirements under the previous article, as well as with a written declaration of the Director that the receivables of the

или е изплатен дългът.	creditors who have not consented to the decrease have been secured or repaid.
Отговорност на управителя	***Liability of the Director***
Чл. 17 Ако представените от Управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от Дружеството. Когато Управителите са няколко, те отговарят солидарно.	**Art. 17** If the Director has provided false information for the purpose of registration of the decrease, he shall be liable for the damage caused to the creditors up to the amount for which they have not been satisfied by the Company. In case of two Directors have been appointed, they shall bear joint liability.
Изплащания поради намаляването	***Payments upon Decreasing the Capital***
Чл. 18 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.	**Art. 18** The Company may make payments to the sole owner resulting from the decrease of the capital only after the decrease have been entered with the Companies register and after the creditors who have not given their consent thereto have received security or payment.
IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	**IV. WINDING-UP AND LIQUIDATION OF THE COMPANY**
Прекратяване на Дружеството	***Winding-up of the Company***
Чл. 19 Дружеството се прекратява: а) по решение на Едноличния собственик; б) чрез сливане с или вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност; в) при обявяване в несъстоятелност; г) по решение на окръжния съд в предвидените от *Търговския закон* случаи; д) при прекратяване на едноличния собственик на капитала на Дружеството.	**Art. 19** The Company shall be wound up: a) upon resolution of the Sole owner of the capital; b) through consolidation or merger with a joint-stock company or another limited liability company; c) in case it is declared insolvent; d) pursuant to a decision of the Regional court in the cases provided for by the *Commercial Act*; e) upon termination of the sole owner of the capital of the Company.
Ликвидация на Дружеството	***Liquidation of the Company***
Чл. 20 При ликвидация ликвидатор на Дружеството е Управителят или един от Управителите, освен ако с решение на Едноличния собственик не бъде	**Art. 20** Upon liquidation, the Company's liquidator shall be its Director or one of the Directors, except when another person has been appointed with a resolution of the

определено друго лице.	Sole owner.
V. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ	**V.CONCLUDING PROVISIONS**
Чл. 21 За неуредените в този Учредителен акт случаи, се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.	**Art. 21** To all matters not specified in this Incorporation deed, the relevant provisions of the Bulgarian legislation shall apply.
Чл. 22 При изменения или допълнения на Учредителния акт, извършени по предвидения за това ред, Управителят отговаря за своевременното и точно актуализиране на текстовете му. Така актуализираните версии на този Учредителен акт се подписват от управителя и се представят за вписване в Търговския регистър.	**Art. 22** Upon amendment or supplement of this Incorporation deed, made in accordance with the applicable provisions, the Director shall be responsible for the timely and accurate updating of its text. The versions of the so updated Incorporation deed shall be signed by the Director and shall be submitted to the Companies Register for registration.
Настоящият Учредителен акт е приет и подписан от едноличния собственик на капитала на Дружеството на български език и на английски език, като при каквото и да е противоречие в текстовете, приоритет следва да има текстът на български език.	This Incorporation deed is adopted and signed by the sole owner of the capital of the Company in Bulgarian and English language and in case of any discrepancy between the texts, the Bulgarian text shall prevail.

За Едноличния собственик на капитала на „ВСБ Студио 20 – Дюкс Хол“ ЕООД /For the Sole owner of the capital of “VSB Studio 20 – Duke’s Hall“ LTD:

EMIL IVANOV TUMBEV

Digitally signed by EMIL IVANOV TUMBEV
Date: 2026.03.04 18:16:51 +02'00'

.....

Емил Иванов Тумбев – упълномощник