

**ДОГОВОР**  
за изпълнение на функцията  
“Довереник на облигационерите”

Днес, .....2019 г., в гр. София, между:

1. „**Кепитъл Инвест**“ ЕАД, лицензиран инвестиционен посредник, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2, ЕИК 121878333, представявано от Миролюб Панчев Иванов – член на Съвета на директорите и Върбан Бончев Бонев – Председател на Съвета на директорите, наричано по-долу за краткост **Довереник на облигационерите**, или само **ДОВЕРЕНИК**,  
от една страна и

2. „**ХОЛДИНГ НОВ ВЕК**“ АД, ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51, представлявано заедно от Красимира Александрова и Михаил Михайлов, наричано за краткост в настоящия договор **ЕМИТЕНТ**,  
от друга страна

*Въз основа на чл. 205, ал. 4 от Търговския закон, във връзка с Глава VI, раздел V от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и съгласно Решение на общото събрание на облигационерите от 30.01.2019г. на издадената от „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100015150,*

**СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:**

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

**Чл.1.** (1) ЕМИТЕНТЪТ възлага, а ДОВЕРЕНИКЪТ се съгласява срещу задължението на ЕМИТЕНТА да заплати на ДОВЕРЕНИКА възнаграждението, уговорено с настоящия Договор, да изпълнява функциите на „Довереник на облигационерите“ по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“), по емисия облигации с ISIN код BG2100015150, издадена от ЕМИТЕНТА при условията и по реда на Предложение за записване на облигации („**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**“) и последващи изменения по условията на облигационната емисия съгласно решения на общото събрание на облигационерите от 25.11.2016г. и 30.01.2019 г., неразделна част от настоящия Договор, („Емисията“, „Облигационната емисия“ или „Облигационния заем“).

(2) Страните се съгласяват, че ДОВЕРЕНИКЪТ не носи и няма да носи каквато и да е отговорност спрямо ЕМИТЕНТА, Облигационерите и/или трети лица, включително, но не само регуляторни органи, регулирани пазари на финансови инструменти и други, за действия или бездействия във връзка с емисията, извършени или не, от ДОВЕРЕНИКА, ЕМИТЕНТА или трето лице преди влизането в сила на настоящия Договор.

(3) Страните се съгласяват, че всички права и задължения на ДОВЕРЕНИКА във връзка с упражняването на функциите му като Довереник на облигационерите възникват след влизане в сила на настоящия Договор и имат действие занапред.

**Чл.2.** Понятията, използвани в настоящия Договор, имат значението и смисъла съгласно Договора, Договора за застраховка по чл.3, т.3 по-долу, Предложението и действащото българско законодателство, включително, но не само Търговския закон (ТЗ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Кодекса за застраховането (КЗ), Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и други.

## II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА

**Чл.3.** С подписване на настоящия Договор ЕМИТЕНТЪТ се задължава:

1. да учреди и впише надлежно в съответната Служба по вписванията като обезпечение при условията на чл. 13 от настоящия Договор в полза на ДОВЕРЕНИКА, в качеството му на довереник на облигационерите, първа по ред договорна ипотека върху:

**А) Недвижим имот**, който съобразно доказателствен акт за собственост (Устав на „Ловико Сухиндол“ ЕАД, вписан в служба по вписвания гр. Павликени, вх. рег. № 609 от 26.03.2015г, Акт № 199, т.2) представлява Дворно място с площ от 59 780кв. м. (петдесет и девет хиляди седемстотин и осемдесет квадратни метра) - за стопански дейност, втора зона, за което са отредени парцели II (втори) в кв. 139 (сто тридесет и девет) за планоснимачен номер 1615 (хиляда шестстотин и петнадесет), (стар) и I-613 (първо римско шестстотин и тринаесет) по плана на гр. Сухиндол, община Павликени и част от него извън регулация, за която е открита процедура за включване в границите на населеното място, който ПИ по плана на гр. Сухиндол от 1975г., с административен адрес ул. „Росица“, съгласно Удостоверение за идентичност, рег. № СА-УС-01-52-2376/17.08.2016г. на Община Сухиндол са идентични с УПИ I-1,2, 1686, 1688 - отреден за производствена база на „Ловико“ в квартал 139 (сто тридесет и девет), по подробен устройствен план на гр. Сухиндол, одобрен със Заповед № РД-01-482/22.10.2001 г., отразен в скица №223 от 10.08.2016г.. при граници на УПИ : УПИ II-за спортен комплекс; футболно игрище: улица „Лозен“ и улица, заедно с построени сгради и съоръжения, както следва:1) Винарска изба „С вакуум“, със застроена площ от 583 кв.м. (петстотин осемдесет и три) квадратни метра;2.) Винарска изба Харманите, със застроена площ от 408 кв.м. (четиристотин и осем) квадратни метра;3.) Винарска изба „Нова“ със застроена площ от 2 136 кв.м. (две хиляди сто тридесет и шест) квадратни метра;4.) Бутилков цех – „Вино“ със застроена площ от 1326 кв.м. (хиляда триста двадесет и шест) квадратни метра;5.) Бутилков цех- Ракия, със застроена площ от 270 кв.м. (двеста и седемдесет) квадратни метра;6.) Портал - Стар с автокран със застроена площ от 27 кв.м. (двадесет и седем) квадратни метра;7.) Сграда с 20 винефикатора, със застроена площ от 570 кв.м. (петстотин и седемдесет) квадратни метра;8.) Сграда Хладилна Инсталация, със застроена площ от 96 кв.м. (деветдесет и шест) квадратни метра;9.) Сграда Дегустационна, със застроена площ от 89,50 кв.м. (осемдесет и девет цяло и петдесет стотни) квадратни метра; Сграда готова продукция, със застроена площ от 912 кв.м. (деветстотин и дванадесет) квадратни метра; 11.) Сграда спиртоварна, със застроена площ от 50 кв.м. (петдесет) квадратни метра;12.) Сграда Американски склад, със застроена площ от 635 кв.м. (шестстотин тридесет и пет) квадратни метра; 13.) Сграда парова централа с мазутни резервоари, със застроена площ от 300 кв.м. (триста) квадратни метра;14.) Резервоари вино 22 бр.;15.) Плодоферментатори - 9 (девет) броя;16.) Нов Портал - Северен с кантар със застроена площ от 32 кв.м. (тридесет и два) квадратни метра;17.) Портал - Главен вход, със застроена площ от 94 кв.м. (деветдесет и четири) квадратни метра;18.) Сграда безамбалажно приемане, със застроена площ от 416 кв.м. (четиристотин и шестнадесет) квадратни метра;19.) Гараж с три клетки със застроена площ

от 116 кв.м. (сто и шестнадесет) квадратни метра;20.) Авторемонтна работилница, със застроена площ от 720 (седемстотин и двадесет) квадратни метра; 21.)Административна сграда - стара, със застроена площ от 251 кв.м. (двеста петдесет и един) квадратни метра; 22.)Битов корпус (комбинирана сграда) със застроена площ от 458 кв.м. (четиристотин петдесет и осем) квадратни метра;23.) Сграда - стол, със застроена площ от 170 кв.м. (сто и седемдесет) квадрати метра;24.)Сграда - Оранжерии, със застроена площ от 37.40 кв.м. (тридесет и седем цяло четиридесет стотни) квадратни метра;25.)Сграда - музей със застроена площ от 157. 50 кв.м. (сто петдесет и седем цяло и петдесет стотни) квадратни метра;26.)Сграда - Харманите - дестилат, със застроена площ от 360 кв.м. (триста и шестдесет) квадратни метра;27.)Сграда - материали, със застроена площ от 336 кв.м. (триста тридесет и шест) квадратни метра;28.)Техническа и бъчварска работилница със застроена площ от 495 кв.м. (четиристотин деветдесет и пет) квадратни метра;29.)Навес - амбалаж със застроена площ от 858 кв.м. (осемстотин петдесет и осем) квадратни метра; 30.)Цех за безалкохолни напитки със застроена площ от 706 кв.м. (седемстотин и шест) квадратни метра, собственост на „Ловико Сухиндол” ЕАД с ЕИК 203256576 (с едноличен собственик на капитала „Холдинг Нов Век” АД); и

**Б) Недвижим имот**, представляващ ПАРЦЕЛ VI /шести/ в квартал 71 /седемдесет и първи / по плана на село Стамболово, Хасковска област, одобрен със Заповед №293/1987г. с площ от 16 801.00 /шестнадесет хиляди осемстотин и един/ кв.м., при граници: улица и УПИ с №№ IX, VIII, V и VII, ведно с построените в имота сгради: Административна сграда с лаборатория, Стол за хранене, Бутилиращ цех, Сграда готова продукция, Сграда за винопроизводство, включваща: сграда червена изба, сграда машинно - пресово и термичен цех, Сграда хладилно, Парокотелно, Дърводелска работилница, Пречиствателна станция и Трафопост, заедно с всички подобрения и приращения, собственост на „Винпром Хасково” ЕАД с ЕИК131407123 (с едноличен собственик на капитала „Холдинг Нов Век” АД); и

**В) Урегулиран поземлен имот (УПИ)** I, квартал 163, с площ от 108 000 (сто и осем хиляди) квадратни метра, находящ се в град Павликени, област Велико Търново на ул. „Атанас Хаджиславчев” № 57, по документ за собственост и с площ от 108 600 (сто и осем хиляди и шестстотин) кв. метра по скица на Община Павликени, който застроен имот, съставляващ по акт за държавна собственост № 1471 от 01.12.1993 год. парцел I (първи) в кв. 163 по плана на град Павликени, при граници: изток земеделски земи, запад - ул. „Атанас Хаджиславчев”, север – ж.п. линия и юг земеделски земи и изградените в същия парцел Сгради, посочен съгласно АДС, както следва: Винарска изба, построена 1944 г., представляваща сграда с массивна конструкция на един етаж от 2 440 (две хиляди четиристотин и четиридесет) кв.м.; Винарска изба, построена 1957 г., представляваща сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 2 440 (две хиляди четиристотин и четиридесет) кв.м.; Помещение за мека вода и велпапе, построено 1945 г., представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж, с площ от 582 (петстотин осемдесет и два) кв.м.; Бутилков цех - 1 (едно), построен 1962 г.. представляващ сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 100 (сто) кв.м.; Бутилков цех - 2 (две). построен 1962 г., представляващ сграда с массивна конструкция на два етаж, с площ от 2 100 (две хиляди и сто) кв.м.; Бутилков цех - 3 (три), построен 1967/1993г., представляващ сграда с массивна конструкция на два етажа, с площ от 2 760 (две хиляди седемстотин и шестдесет) кв.м.; Магазин (за вътрешен пазар), построен 1957 г., представляващ сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 200 (двеста) кв.м.; Склад за велпапе, построен 1980 г., представляващ сграда с метална конструкция на един етаж, с площ от 432 (четиристотин тридесет и два) кв.м; Склад за дестилат, построен 1965г., представляващ сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 1 952 (хиляда деветстотин петдесет и два) кв.м.; Цех за винена киселина, построен 1978 г., представляващ сграда с массивна конструкция на два етажа, с площ от 2 424 (две хиляди четиристотин двадесет и четири) кв.м.; Склад за сярна киселина., построен 1978 г., представляващ сграда с массивна конструкция на един етаж, с

площ от 155 (сто петдесет и пет) кв.м.; Склад ГСМ, построен 1958 г.. представляващ сграда с массивна конструкция на един етаж, с площ от 150 (сто и петдесет) кв.м.; Склад материали, построен 1963 г., представляващ сграда с массивна конструкция на един етаж. с площ 404 (четиристотин и четири) кв.м.; Навес бутилки построен 1992 г., представляващ сграда с метална конструкция на един етаж с площ 624 (шестстотин двадесет и четири) кв.м.; Работилница, построена 1956 г., представляваща сграда с массивна конструкция на един етаж, с площ от 226 (двеста двадесет и шест) кв.м.; Дърводелска работилница, построена 1960 г., представляваща сграда с массивна конструкция на един етаж, с площ от 250 (двеста и петдесет) кв.м.; Битови помещения построени 1961 г., представляващи сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 156 (сто петдесет и шест) кв.м.; Парокотелно помещение, построено 1968 г представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж, с площ от 400 (четиристотин) кв.м.; Помпена станция - сярна киселина, построена 1978г., представляваща сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 9 (девет) кв.м.; Пречиствателна станция построена 1978г., представляваща сграда с массивна конструкция на два етажа с площ от 887 (осемстотин осемдесет и седем) кв.м.; Кантарна будка, построена 1957 г., представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 37 (тридесет седем) кв.м.; Складове построени 1957 г., представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 13 (тринадесет) кв.м.; Портал с гараж, построен 1966 г., представляващ массивна конструкция на един етаж с площ от 160 (сто и шестдесет) кв.м.; Тоалетни, построени 1959 г представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 30 (тридесет) кв. м.; Трафопост, построен 1945 г., представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 13 (тринадесет) кв.м.; Трафопост, построен 1978 кв.м. представляващ сграда с массивна конструкция с площ от 110 (сто и десет) кв.м.; Лаборатория, построена 1946 г. представляваща сграда с массивна конструкция на два етажа с площ от 90 (деветдесет) кв.м.; Дегустационен пункт, построен 1946 г. (хиляда деветстотин четиридесет и шеста година), представляващ сграда с массивна конструкция на два етажа с площ от 128 (сто двадесет и осем) кв.м.; Административна сграда, построена 1946 г., представляваща сграда с массивна конструкция на три етажа с площ от 317 (триста и седемнадесет) кв. м.; Централен склад, построен 1956 г. (хиляда деветстотин петдесет и шеста година), представляващ сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 140 (сто и четиридесет) кв.м.; Помещение за разтоварване на мазут, построено 1968 година представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 9 (девет) кв. м.; Битово помещение (до термичен цех), построено 1964 г.. представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж на един етаж с площ от 11 (единадесет) кв.м.; Битово помещение построено 1967 г.. представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 17 (седемнадесет) кв.м.; Диагностичен пункт, построен 1987г., представляващо сграда с массивна конструкция на един етаж с площ от 102 (сто и два) кв.м; Спиртоварна построена 1961г. представляваща сграда с массивна конструкция на два етажа с площ 638 (шестстотин тридесет и осем) кв.м., които сгради, съгласно описанието, дадено от вещото лице в заключението на техническата експертиза, изслушана и приета по изпълнително дето № 34/203 по описа на Районен съд - гр. Павликени са, както следва: Винарска изба нова, година на въвеждане в действие 1957 г., застроена площ 2 440, разгъната застроена площ 4 880 кв. м.; Винарска изба стара, година въвеждане в действие 1949 г., застроена площ. 1 746 кв.м., разгъната застроена площ 3 492 кв.м.; Бутилков цех 1 , година на въвеждане 1961г., застроена площ 520 кв.м. разгъната застроена площ 520 кв. м.; Бутилков цех 2, година на въвеждане в действие - 1975 г., застроена площ 1264 кв. м., разгъната площ 2538 кв.м; Бутилков цех 3, година на въвеждане в действие 1967г., застроена 1846 кв.м., разгъната площ 3 692 кв.м.; Склад дестилат, продукция, година на въвеждане в действие 1961г., застроена площ 1890 кв.м; Цех –винена киселина, година на въвеждане в действие 1978г., застроена площ 2 203 кв.м., разгъната площ 4 309 кв.м; Склад сярна киселина, година въвеждане в действие 1978г., застроена площ 145 кв.м., разгъната застроена площ 145 кв.м.; Склад ГСМ, година на въвеждане в действие 1958г., застроена площ 96 кв.м.; Навес бутилки /амбалаж/, година на въвеждане в действие 1992г., застроена площ 656 кв.м,

разгърната застроена площ 656 кв.м.; Работилница, година въвеждане в действие 1956 г., застроена площ 355 кв.м, разгъната застроена площ 355 кв.м.; Дърводелска работилница, година на въвеждане в действие 1960г., застроена площ 252 кв.м., разгъната застроена площ 252 кв.м.;Лаборатория (стара), година въвеждане в действие 1956 г., застроена площ 89.5 кв.м., разгъната застроена площ 179 кв.м.; Парокотелно, година на въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 357 кв.м., разгъната застроена площ 357 кв.м.; Пречиствателна станция, година на въвеждане в действие 1978 г.. застроена площ 72 кв.м., разгъната застроена площ 216 кв.м.; Кантар 20 тона, година въвеждане в действие 1957 г., застроена площ 24 кв.м.. разгъната застроена площ 24 кв.м.; Портиерна, година на въвеждане в действие 1967 кв.м. застроена площ 12 кв.м., разгъната площ 12 кв.м.; Навес - паркинг, година на въвеждане в действие 1966 г., застроена площ 30 кв.м.. разгъната застроена площ 30 кв.м.; Тоалетни, година на въвеждане 1959г., застроена площ 30 кв.м., разгъната застроена площ 13 кв.м., разгъната застроена площ 13 кв.м.; Трафопост, година на въвеждане в действие 1949г.. застроена площ 1378г., застроена площ 110 кв.м., разгъната застроена площ 110 кв.м.; Административна сграда, година на въвеждане в действие 1949г., застроена площ 168 кв.м., разгъната застроена площ 584 кв.м.; Централен склад, година въвеждане в действие 1988г., застроена площ 242 кв.м., разгъната застроена площ 242 кв.м.; Помещение за разтоварване мазут, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 9.2 кв.м., разгъната застроена площ 9.2 кв.м.; Термичен цех, година въвеждане в действие 1968г., застроена площ 347 кв.м., разгъната застроена площ 347 кв.м.; Магазин, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 212 кв.м., разгъната застроена площ 212 кв.м.; Диагностичен пункт, година въвеждане в действие 1987г.; застроена площ 117 кв.м., разгъната застроена площ 117 кв.м.. ведно с всички подобрения и трайни насаждения, собственост на „Холдинг Нов век” АД.

**Г) УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с номер II-2086 (две римско - две хиляди осемдесет и шест), находящ се в град Долни Дъбник, община Долни Дъбник, област Плевен, в строителен квартал 159 (сто петдесет и девет) по плана на град Долни Дъбник, цялото с площ от 10 750 кв.м. (десет хиляди седемстотин и петдесет квадратни метра), при граници и съседи на имота: улица; УПИ III-2086 на Иван, Кирил и Павел Петрови Павлови; улица; УПИ I-849 за Училище и УПИ IV-общ квартал 159, собственост на „Холдинг Нов век” АД.

**Д) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с номер 226008 (две две шест нула нула осем), находящ се в землището на град Долни Дъбник с ЕКАТТЕ 22407 (две две четири нула седем), община Долни Дъбник, област Плевен, целият с площ 208.918 дка (двеста и осем декара и деветстотин и исемнадесет квадратни метра), начин на трайно ползване: ДРУГ ПРОМИШЛЕН ТЕРЕН, намиращ се в местността “III-СТОПАНСКИ ДВОР”, собственост на „Холдинг Нов век” АД.

**Е) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с номер 226011 (две две шест нула единадесет), находящ се в землището на град Долни Дъбник с ЕКАТТЕ 22407 (две две четири нула седем), община Долни Дъбник, област Плевен, целият с площ 40, 461 дка (четиридесет декара четиристотин шестдесет и един квадратни метра), начин на трайно ползване: ПАСИЩЕ, МЕРА, категория на земята при неполивни условия: ЧЕТВЪРТА, намиращ се в местността “ДОЛНА БАРА”, при граници и съседи: имот № 226014 /две две шест нула едно четири/ - нива на Мустафа Алиев Калев, имот № 226013 /две две шест нула едно три/ - нива на Симеон Ангелов Вълчев, имот № 226012 /две две шест нула едно две/ - нива на Марин Симеонов Ангелов, имот № 226008 / две две шест нула нула осем/ - Др. пром. Терен на “ПДНГ”АД, имот № 226004 / две две шест нула нула четири/ - Пасище, мера на община Долни Дъбник, имот № 000429 /нула нула нула четири две девет/ - Уст. Нефт. Газ на Държавата и имот № 226002 /две две шест нула нула две/ - Напоител. Канал на МЗГ-ХМС, собственост на „Холдинг Нов век” АД.

2. във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа и осигури поддържането на Обезпечение на стойност не по-ниска от уговорената в настоящия Договор Минимална стойност на Обезпечението, а именно не по-малка от 105 % (сто и пет процента) от общата номинална остатъчна стойност на Облигационната емисия;

3. да застрахова или осигури застраховането на недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, срещу всички присъщи рискове, като в договора за застраховка бъде изрично посочено, че ДОВЕРЕНИКЪТ е получател на застрахователните суми, като при погиване или повреждане на недвижимите имоти ДОВЕРЕНИКЪТ има право да се удовлетвори предпочтително от застрахователната сума. Застраховката следва да покрива **не по-малко от 110 % (сто и десет процента) от общата номинална остатъчна стойност на Облигационната емисия.** Застраховката на недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, следва да обхваща целия срок на Облигационния заем. ЕМИТЕНТЪТ се задължава да поддържа застраховката до пълното и окончателно погасяване на всички задължения на ЕМИТЕНТА по Емисията и по настоящия Договор;

4. в случай, че ЕМИТЕНТЪТ установи или получи писмено уведомление от ДОВЕРЕНИКА за установено от него Съществено изменение в стойността на Обезпечението - да допълни или осигури допълване на Обезпечението от трета страна до минимално изискуемия по този договор размер в срок до 30 (тридесет) дни от установяването/получаването на уведомление. **“Съществено изменение в стойността на Обезпечението”** по смисъла на настоящия Договор означава спадане на сумата от пазарните цени на Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, с 5% (пет на сто) или повече;

5. да предоставя на ДОВЕРЕНИКА отчети за дейността си и друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, установени в Глава шеста „а” от ЗППЦК;

6. да предоставя на ДОВЕРЕНИКА до 30 дни от края на всяко тримесечие, ако ЕМИТЕНТЪТ изготвя консолидирани отчети и се е задължил да спазва финансови показатели на консолидирана база – в срок 60 дни от края на всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си, съгласно условията на Емисията, включително за спазването на определените финансови показатели (съотношения), както и за изразходване на средствата от Облигационния заем, както и за състоянието на Обезпечението и за Съществено изменение в стойността на Обезпечението съгласно настоящия Договор;

7. да уведомява ДОВЕРЕНИКА незабавно, но най-късно до края на следващия работен ден за:

А) подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на ЕМИТЕНТА;

Б) заведени/висящи съдебни, арбитражни, административни и/или изпълнителни производства, които касаят или могат да касаят Обезпечението;

В) заведени съдебни, арбитражни или административни производства, които имат или могат да имат негативно влияние върху финансовото състояние на ЕМИТЕНТА или неговата рентабилност, върху търговската му дейност, или върху Обезпечението;

Г) всяка промяна в Устава на ЕМИТЕНТА или в състава на управителните и контролните органи или на мажоритарния акционер на ЕМИТЕНТА;

Д) всички промени (включително във вещноправния, административния, облигационния статут) по Обезпечението, включително за всяко Съществено изменение в стойността на Обезпечението;

Е) нарушение на задължението да спазва определените в Предложението финансови показатели (съотношения);

Ж) при възникване на други неблагоприятни обстоятелства, които биха могли да увредят правата или интересите на ДОВЕРЕНИКА и/или Облигационерите;

З) всяко извършено лихвено и главнично плащане по облигациите, като представя и съответни доказателства за датата и размера на извършените плащания;

8. при поискване от страна на ДОВЕРЕНИКА да осигури извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси ДОВЕРЕНИКЪТ представлява;

9. да предоставя на ДОВЕРЕНИКА и/или на оправомощени от него лица по всяко време достъп до своята икономическа, счетоводна и правна документация, както и до

Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението за изпълнение на задълженията на ДОВЕРЕНИКА по раздел III от този Договор;

10. да представя на ДОВЕРЕНИКА до 30 дни от края на всяко календарно тримесечие /до 60 дни от края на всяко календарно тримесечие, при положение че Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети/ текущи /индивидуални, съответно консолидирани/ тримесечни финансови отчети със съдържанието по чл. 23 и следващите от Закона за счетоводството и чл.100о от ЗППЦК, а одитиран годишен финансов отчет - съобразно сроковете и изискванията на чл. 100н от ЗППЦК;

11. да заплаща на ДОВЕРЕНИКА възнаграждение в размера, при условията и в сроковете, уговорени в настоящия Договор;

12. да заплаща на ДОВЕРЕНИКА всички разноски, които той следва да направи или е направил при или по повод изпълнение на задълженията си по настоящия договор, за извършването на които той предварително писмено е уведомил ЕМИТЕНТА;

13. да заплаща всички и всякакви разноски по и във връзка с Емисията и Обезпечението, включително за учредяване, вписане, заличаване и подновяване на Обезпечението по Емисията, снабдяване с удостоверения за тежести върху Недвижимите имоти от съответните служби по вписванията по искане от ДОВЕРЕНИКА, както и да заплати всички разноски във връзка с оценяването (включително и по инициатива на ДОВЕРЕНИКА) и застраховането на Недвижимите имоти, както и такива по евентуално принудително изпълнение върху Обезпечението и други неупоменати изрично в настоящия Договор разходи;

14. да регистрира, съответно да поддържа регистрацията на Емисията за търговия на Регулиран пазар на финансови инструменти;

15. да не прехвърля собствеността върху Обезпечението, да не учредява вещни права и да не обременява по какъвто и да е начин с тежести в полза на трети лица недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, без предварително писмено да е уведомил ДОВЕРЕНИКА за това. В случай на прехвърляне на собствеността върху Недвижим(и) имот(и), предмет на Обезпечение, ЕМИТЕНТЪТ се задължава самостоително веднага след прехвърлянето да представя на ДОВЕРЕНИКА копие от съответния документ, удостоверяващ извършеното прехвърляне, получената цена и новия приобретател. В случаите по изречение първо ДОВЕРЕНИКЪТ има право, по своя преценка, да поиска от ЕМИТЕНТА предоставянето на допълнително обезпечение.

16. да изпълнява всички други задължения на ЕМИТЕНТА, определени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в настоящия Договор, Предложението, както и в другите договори, споразумения, решения на Общи събрания на облигационерите и други, имащи отношение към Емисията.

### **III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДОВЕРЕНИКА**

**Чл.4.** (1) ДОВЕРЕНИКЪТ има право да изисква от ЕМИТЕНТА предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и настоящия договор, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите.

(2) ДОВЕРЕНИКЪТ има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в настоящия Договор.

(3) при учредяване на Обезпечението, а ако то е учредено преди сключването на договора - непосредствено след сключването му, както и най-малко веднъж годишно до погасяване на Облигационния заем, както и при настъпване на обстоятелства, при които може да се смята, че стойността на обезпечението се е намалила с поне 5 на сто, ДОВЕРЕНИКЪТ възлага на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите

оценители, (които могат да бъдат и свързани с ДОВЕРЕНИКА лица) извършването на оценка на имуществото, предмет на Обезпечението, по пазарна цена („Оценка“). В 7-дневен срок от датата на сключване на настоящия договор ЕМИТЕНТЪТ сключва договор с Независимия оценител по изречение първо. Разходите за извършването на оценките са за сметка на ЕМИТЕНТА.

**Чл.5.** (1) Във връзка с изпълнение на функциите на довереник на облигационерите, ДОВЕРЕНИКЪТ има право:

1. на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на ЕМИТЕНТА, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на ДОВЕРЕНИКА по този Договор или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на ЕМИТЕНТА или за преценка стойността и правната перфектност на Обезпечението;

2. на свободен достъп до недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, както и възможност да се запознава, да изисква и получава копия от всякакви документи, свързани с предоставеното Обезпечение, включително но не само такива, свързани със собствеността, наличието/липсата на правни тежести, съответствието на Обезпечението със законовите разпоредби и предписанията на компетентните органи, застрахователна полица, добавъци, общи/специални условия и други документи, свързани със сключването и поддържането на застраховката в полза на ДОВЕРЕНИКА;

3. на достъп до книгата на облигационерите, чийто интереси представлява.

4. да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

(2) В случай на неизпълнение по смисъла на раздел V на настоящия Договор ДОВЕРЕНИКЪТ, след предварително одобрение на Общото събрание на облигационерите, има право да възложи за сметка на ЕМИТЕНТА, съответно на Облигационерите, съгласно чл. 24 всички или някои от действията по чл. 7, ал. 2 от настоящия Договор на адвокат, консултант или друго лице, притежаващо необходимата квалификация и опит, за избора на което ДОВЕРЕНИКЪТ уведомява ЕМИТЕНТА / Облигационерите.

(3) Доколкото законът не предвижда друго, ДОВЕРЕНИКЪТ има право да упражнява правата си по настоящия Договор самостоятелно и по свое усмотрение.

**Чл.6.** (1) Доколкото Оценката по чл. 4, ал.3 е извършена от независим оценител, регистриран съгласно Закона за независимите оценители, ДОВЕРЕНИКЪТ има право да приеме, че Оценката представя вярно, точно и неподвеждащо пазарната цена на Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението.

(2) Независимо от разпоредбата на предходната алинея, във всеки един момент от действието на Договора, при промяна в икономическите и/или пазарните условия, съществено разминаване между предоставената Оценка и пазарните цени на сходни недвижими имоти, ДОВЕРЕНИКЪТ има право да възложи за сметка на ЕМИТЕНТА извършването на допълнителна Оценка от независим оценител, регистриран съгласно Закона за независимите оценители (който може да бъде и свързано с ДОВЕРЕНИКА лице).

**Чл.7.** (1) По силата на настоящия Договор, ДОВЕРЕНИКЪТ се задължава да извърши следните действия в защита на общия интерес на облигационерите за срока на Облигационния заем:

1. да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, както и да извърши оценка на въздействието на разкриваната от ЕМИТЕНТА регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването й, с оглед на способността на ЕМИТЕНТА да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т.1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на ЕМИТЕНТА по облигационната емисия;

3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват Облигациите, и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на Условията на облигациите, както и информация относно:

а. състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б. финансовото състояние на ЕМИТЕНТА с оглед способността да изпълнява задълженията си към Облигационерите;

в. предприетите от ЕМИТЕНТА мерки съгласно т.2;

г. извършените от ДОВЕРЕНИКА действия в изпълнение на задълженията му;

д. наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, ДОВЕРЕНИКЪТ да бъде Довереник на облигационерите;

4. редовно да проверява наличността и състоянието на Обезпечението;

5. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с Емисията;

6. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия в установения размер;

7. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл.100е, ал.1, т.2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и на КФН информация за това.

8. ДОВЕРЕНИКЪТ има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило Съществено намаление на стойността на Обезпечението – да поиска допълване на Обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в срок до 30 (тридесет) дни от установяването.

(2) При неизпълнение на задължение на ЕМИТЕНТА съгласно условията на Емисията или настоящия Договор, ДОВЕРЕНИКЪТ е длъжен при условията на настоящия Договор:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на ЕМИТЕНТА;

2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

А) да изиска от ЕМИТЕНТА да предостави в срок до 30 (тридесет) дни, считано от получаване на уведомлението, допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на Обезпечението да е в размер по-голям или равен на Минималната стойност на Обезпечението, съгласно настоящия Договор;

Б) да уведоми ЕМИТЕНТА за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от Договора, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;

В) да пристъпи към изпълнение върху Обезпечението на Емисията в допустимите от закона случаи и ред;

Г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява искове против ЕМИТЕНТА, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или

Д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на ЕМИТЕНТА и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на ЕМИТЕНТА.

Е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо ЕМИТЕНТА или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на ЕМИТЕНТА по облигационния заем.

3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по т. 2.

(3) В случай, че ДОВЕРЕНИКЪТ установи спадане на стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението, той се задължава да уведоми писмено

ЕМИТЕНТА за това, както и за размера на необходимото допълнително обезпечение в срок най-късно до края на следващия работен ден. ЕМИТЕНТЪТ се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на обезпечението, в срок до 30 (тридесет) дни след получаване на уведомлението от ДОВЕРЕНИКА;

(4) ДОВЕРЕНИКЪТ съхранява при себе си решенията на Общите събрания на облигационерите, които е свикал, като при поискване от страна на Облигационер, ДОВЕРЕНИКЪТ е длъжен да му предостави копие от решението на съответното Общо събрание на облигационерите.

(5) ДОВЕРЕНИКЪТ поема задължение да осъществява посочените в настоящия раздел действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

(6) ДОВЕРЕНИКЪТ е длъжен да действа в най-добър интерес на облигационерите.

(7) Във взаимоотношенията на ДОВЕРЕНИКА с ЕМИТЕНТА, задълженията на ДОВЕРЕНИКА по настоящия член следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

**Чл.8.** (1) До доказване на противното, ДОВЕРЕНИКЪТ приема информацията, съответно документите, предоставени от ЕМИТЕНТА, включително и по отношение на състоянието и стойността на Обезпечението, за вярна/и, точна/и, истинска/и и неподвеждаща/и.

(2) ЕМИТЕНТЪТ се задължават да осигурят на ДОВЕРЕНИКА във всеки един момент от действието на настоящия Договор достъп до информацията и документите по предходната алинея с цел установяване на тяхната вярност, точност и истинност.

(3) ДОВЕРЕНИКЪТ не носи отговорност спрямо ЕМИТЕНТА, Облигационерите или трети лица за претърпени от тях вреди, в случай че са му предоставени невярна/и, неточна/и, неистинска/и или подвеждаща/и информация и/или документи.

(4) Когато за предприемането на действия по чл. 7, ал. 2 от страна на ДОВЕРЕНИКА се изиска заплащане на държавни или други такси, комисионни или извършване на други разходи съгласно чл. 24, ДОВЕРЕНИКЪТ не носи отговорност спрямо ЕМИТЕНТА, Облигационерите или трети лица за претърпени от тях вреди при непредприемане на съответните действия от негова страна в случаите, в които необходимото плащане не е извършено от ЕМИТЕНТА или от Облигационерите съгласно изискванията на чл. 24 от настоящия Договор.

**Чл.9.** (1) ДОВЕРЕНИКЪТ не носи отговорност за претърпените от облигационерите вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство повече от 1/2 от гласовете на облигационерите, записали заема.

(2) ДОВЕРЕНИКЪТ не носи отговорност за неизпълнението на поетите ангажименти към облигационерите, ако то се дължи на неизпълнение на нормативно установлените или на поетите с настоящия Договор задължения от страна на ЕМИТЕНТА.

(3) Клаузите на този Договор не бива да се тълкуват и прилагат в смисъл и с цел ограничаване правата на облигационерите да защитават от свое име и със собствени средства индивидуалните и колективните им права, произтичащи от Облигационния заем.

**Чл.10.** (1) ДОВЕРЕНИКЪТ носи отговорност спрямо облигационерите по Емисията за действително претърпените от тях вреди, доколкото последните са пряка и непосредствена последица от виновно неизпълнение на задълженията на ДОВЕРЕНИКА по настоящия Договор и са могли да бъдат предвидени при сключването на Облигационния заем.

(2) ЕМИТЕНТЪТ се задължава да обезщети ДОВЕРЕНИКА за всички вреди и/или загуби, претърпени от ДОВЕРЕНИКА, в резултат от виновно неизпълнение (включително и в случаите на лека небрежност или неполагане на дължимата грижа) на задължение на

ЕМИТЕНТА по настоящия Договор, по Емисията или съгласно българското законодателство.

**Чл.11. ДОВЕРЕНИКЪТ** е длъжен да пази като поверителна информацията, която е получил от ЕМИТЕНТА по силата на този Договор и за която няма задължение да бъде публично разкрита. ДОВЕРЕНИКЪТ не може да ползва информацията, която е получил от ЕМИТЕНТА, за цели различни от защита интересите на облигационерите и изпълнението на задълженията му по настоящия Договор. Това задължение остава в сила за срок от 2 години от прекратяване на настоящия Договор. ДОВЕРЕНИКЪТ не отговаря, ако информацията е разкрита от ЕМИТЕНТА или с негово съгласие, или в изпълнение на нормативно задължение или разпореждане на компетентен орган.

**Чл.12.** В случай, че след датата на сключване на този Договор настъпи някое от обстоятелствата по чл. 100г, ал. 3 и 9 от ЗППЦК, ДОВЕРЕНИКЪТ е длъжен незабавно да уведоми ЕМИТЕНТА и да предприеме предвидените в чл. 100г, ал. 4 от ЗППЦК действия.

#### **IV. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ**

**Чл.13.** (1) За обезпечаване на вземанията по главницата на Облигационния заем, който е с обща номинална стойност в размер на EUR 15 000 000 (пятнадесет милиона евро), както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноски по Облигационния заем, както и за обезпечаване на всички вземания на Довереника от Емитента, произтичащи от настоящия договор, ЕМИТЕНТЪТ се задължава надлежно да учреди и впише в съответната Служба по вписванията първа по ред договорна ипотека в полза на ДОВЕРЕНИКА като заложен кредитор („Ипотека/и“) върху Недвижимите имоти, съгласно чл. 3, т. 1.

(2) Ипотеката върху Недвижимите имоти съгласно алинея 1 на настоящия член следва да бъде учредена в полза на ДОВЕРЕНИКА и записана в съответната Служба по вписванията в седемдневен срок от датата на сключване на настоящия договор.

(3) При сключването на настоящия Договор ЕМИТЕНТЪТ представя на ДОВЕРЕНИКА всички необходими документи, удостоверяващи собствеността на ЕМИТЕНТА върху Недвижимият имот, актуална кадастralна схема на имота, както и всички останали документи, изискуеми съгласно действащото законодателство за надлежното учредяване на Обезпечението.

**Чл.14.** (1) ЕМИТЕНТЪТ се задължава в 10 (десет) дневен срок след вписванията по чл. 13, ал. 2 да представи на ДОВЕРЕНИКА всички необходими документи, включително, но не само нотариален акт за учредената Ипотека, както и издадено от съответната Служба по вписванията удостоверение за тежести, удостоверяващо, че ДОВЕРЕНИКЪТ е първи по ред ипотекарен кредитор по отношение на Недвижимия имот и че върху Обезпечението няма вписани ипотеки, възбрани, искови молби, особени залози, или каквото и да било други вещни права или тежести в полза на други лица. ЕМИТЕНТЪТ има задълженията по предходното изречение и в случаите на допълване на Обезпечението.

(2) ЕМИТЕНТЪТ се задължава в четиринадесетдневен срок от датата на сключване на настоящия договор да застрахова в полза на ДОВЕРЕНИКА Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, съгласно чл. 3, т.3 (включително при допълване на Обезпечението), като представи на ДОВЕРЕНИКА оригинал на застрахователната полица.

(3) При подписването на настоящия Договор, ЕМИТЕНТЪТ предоставя като приложение към него първоначалната Оценка на Недвижимите имоти, която се приема за такава в съответствие с чл. 4, ал.3. ЕМИТЕНТЪТ се задължава да предоставя незабавно на ДОВЕРЕНИКА всяка Оценка на Недвижимите имоти, както и да уведомява ДОВЕРЕНИКА незабавно за всяка фактическа или правна промяна, която има значение за стойността на Недвижимите имоти.

(4) ЕМИТЕНТЪТ се задължава във всеки момент за срока на Емисията да поддържа такъв размер на Обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на Недвижимите имоти съгласно съответната Оценка, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по – малко от 1.05:1 (едно цяло и пет стотни към едно) („**Минималната стойност на обезпечението**“). Спазването на това съотношение е задължително за целия период на Емисията и следва да се следи периодично от ЕМИТЕНТА, който информира ДОВЕРЕНИКА в случай на Съществени изменения в стойността на обезпечението съгласно условията и в сроковете по настоящия Договор.

(5) При промяна на общата стойност на Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, под Минималната стойност на обезпечението, ЕМИТЕНТЪТ се задължава да уведоми незабавно ДОВЕРЕНИКА и да допълни Обезпечението с друго имущество до достигане на Минималната стойност на обезпечението. Под друго имущество по смисъла на предходното изречение, се разбира първа по ред ипотека върху друг/и недвижим/и имот/и, надлежно учредена и вписана по реда и при условията на настоящия Договор и на съответно приложимите разпоредби на действащото законодателство. Условията и реда за учредяване на Ипотека по предходното изречение са предмет на отделно писмено споразумение между Страните, което става неразделна част от настоящия Договор.

(6) Обезпечителните права на ДОВЕРЕНИКА върху Имотите, предмет на Обезпечението, съществуват до момента, в който обезпечените вземания бъдат изцяло погасени или настоящият договор бъде прекратен и друго лице поеме функциите на довереник на облигационерите. В случай на промяна на лицето изпълняващо функциите на Довереник на облигационерите, ДОВЕРЕНИКЪТ по настоящия договор се задължава да оказва пълно съдействие на ЕМИТЕНТА и на новия довереник, във връзка с действията по чл.100г, ал. 6 и 7 от ЗППЦК, включително като извършва необходимите правни и фактически действия, необходими за ефективната замяна на довереника без промяна на реда на обезпеченията.

## V. СЛУЧАИ НА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

**Чл.15.** Ако едно или повече от изброените по-долу събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на ЕМИТЕНТА, (“Случаи на неизпълнение”) настъпи, ДОВЕРЕНИКЪТ следва да счете Облигационния заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и има всички права съгласно раздел III, както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът не учреди Обезпечението върху Недвижимите имоти в срока по чл.13, ал.2 от настоящия договор.
2. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си за допълване на Обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в 30-дневен срок от узнаване, респективно при получаване на уведомление от страна на ДОВЕРЕНИКА, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението;
3. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Срещу ЕМИТЕНТА е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон, когато откриването на производството по несъстоятелност е по молба на ЕМИТЕНТА;
5. За ЕМИТЕНТА е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

## VI. ДЕКЛАРАЦИИ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ

**Чл.16.** (1) Към датата на сключване на настоящия договор ЕМИТЕНТЪТ прави декларациите и потвържденията по ал. 2, като при промени в съдържащите се в тях обстоятелства се задължава незабавно да уведоми писмено ДОВЕРЕНИКА.

(2) ЕМИТЕНТЪТ декларира, че:

1. цялата информация, представена при или по повод сключването и изпълнението на настоящия договор, е вярна, пълна и актуална, и е изготвена в съответствие с нормативните изисквания;

2. притежава всички държавни удостоверения, разрешения и лицензи, необходими за извършване на стопанска дейност в съответствие с българското законодателство и за издаване на корпоративни облигации (за ЕМИТЕНТА) и учредяване на обезпечения по тях;

3. е получил всички необходими разрешения, съгласия и предварителни одобрения от своите органи на управление и от Общото събрание на облигационерите за сключване на настоящия Договор, а лицата, които го подписват, са надлежно овластени за това;

4. към момента на сключване на този Договор срещу него няма заведени съдебни, арбитражни, изпълнителни или административни производства и не са му известни предстоящи събития, които биха могли да му попречат да изпълнява задълженията си по този Договор или биха засегнали Обезпечението по Емисията;

5. Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, не са предмет на правен спор, в т.ч. съдебни, арбитражни, изпълнителни или административни производства, не са обременени с каквито и да било тежести и права на трети лица;

6. е разкрил пред ДОВЕРЕНИКА пълна информация относно предоставеното Обезпечение.

(3) Доколкото ЕМИТЕНТЪТ не е уведомил ДОВЕРЕНИКА за промени в обстоятелствата, потвърдени и декларириани съгласно ал. 2, счита се, че в края на всеки месец ЕМИТЕНТЪТ декларира и потвърждава тези обстоятелства отново.

(4) В случай че някое от декларирани по-горе обстоятелства се окаже невярно, то ЕМИТЕНТЪТ дължи на ДОВЕРЕНИКА неустойка в размер на 10 000 лв.

**Чл.17. ДОВЕРЕНИКЪТ** декларира, че:

1. отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 2 и 3 от ЗППЦК;

2. към момента на сключване на този договор няма взето решение и спрямо него не е образувано производство по ликвидация или несъстоятелност и не са предприети принудителни административни мерки, поради които да не е в състояние да гарантира точното изпълнение на задълженията си по раздел III от Договора.

**Чл.18.** Всяка една от Страните по този Договор декларира, че неговото сключване и изпълнение няма да доведе до неизпълнение на задълженията ѝ по друг договор или да бъде в противоречие с него.

## VII. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ДОВЕРЕНИКА

**Чл.19.** (1) ЕМИТЕНТЪТ се задължава да заплаща годишно възнаграждение на ДОВЕРЕНИКА в размер на 0,15 % (с включен ДДС) върху непогасената част от сумата на главниците по облигационната емисия за всяка от годините през които съществуват непогасени главници и/или лихви по същата, но не по-малко от 6 000 (шест хиляди) лева без ДДС. Възнаграждението за 2019г е дължимо в 45-дневен срок от сключването на настоящия договор, а за следващите години - до 31-ви януари на съответната година, за което ДОВЕРЕНИКЪТ издава фактура. Дължимото възнаграждение за съответната година се изчислява на база на непогасените главници към 31 декември на предходната година.

(2) При възникване на обстоятелствата по чл. 7, ал. 2, т.2, б. „В”, „Г”, „Д” и „Е“ от настоящия Договор, ЕМИТЕНТЪТ се задължава да заплаща на ДОВЕРЕНИКА възнаграждение в размер на 6 000.00 (шест хиляди) лева – месечно от датата на възникване на тези обстоятелства до края на периода на Емисията.

(3) Възнаграждението по предходните алинеи се заплаща в левова равностойност, изчислена по фиксинга на БНБ, с банков превод по сметка на ДОВЕРЕНИКА с IBAN: BG36TEXI95451005175200, SWIFT Код: TEXIBGSF.

(4) При забава на плащане на сума, дължима по настоящия раздел, ЕМИТЕНТЪТ дължи законна лихва за забава.

## VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ КЛАУЗИ

**Чл. 20.** (1) Този Договор влиза в сила от датата на подписването му, като задълженията на ДОВЕРЕНИКА по чл. 7 от настоящия Договор влизат в сила след учредяването от страна на Емитента на Обезпечението по чл. 3, т. 1.

(2) Клаузите на този Договор, с които се предвиждат задължения за ДОВЕРЕНИКА да информира КФН, регулирания пазар, на който се търгуват облигациите на ЕМИТЕНТА, и обществеността са в сила когато Емисията е регистрирана за търговия на регулиран пазар. ЕМИТЕНТЪТ се задължава да уведоми писмено ДОВЕРЕНИКА за решението на компетентния орган на Регулирания пазар за регистриране/дeregистриране на Емисията за търговия на регулиран пазар незабавно след узнаването на този факт.

(3) Ако не е изрично уговорен срок за предоставяне на информация и/или документи, поискани от ДОВЕРЕНИКА за изпълнение на задълженията му по този договор, ЕМИТЕНТЪТ я/ги предоставя в срок до три работни дни от отправяне на искането от ДОВЕРЕНИКА.

**Чл. 21.** Настоящият Договор може да бъде изменян с писмено споразумение между страните и при спазване разпоредбите на действащото българско законодателство.

**Чл.22.** Настоящият Договор има действие до пълното и окончателно погасяване на задълженията на ЕМИТЕНТА към облигационерите и ДОВЕРЕНИКА.

**Чл.23.** (1) ЕМИТЕНТЪТ и ДОВЕРЕНИКЪТ могат да прекратят този Договор с 3-месечно писмено предизвестие до другата Страна.

(2) При прекратяване на договора, платените от ЕМИТЕНТА суми по договора не подлежат на връщане.

(3) При едностренно прекратяване на договора от страна на ЕМИТЕНТА, последният дължи на Довереника плащане на сумите по чл. 19 по-горе за съответната година, в която изтича тримесечното предизвестие, освен ако друго не бъде уговорено между страните.

(4) Действието на настоящия Договор се прекратява и при условията на чл. 100г, ал. 4 и 9 от ЗППЦК.

(5) При неплащане от страна на ЕМИТЕНТА на дължима сума на ДОВЕРЕНИКА по настоящия Договор, ДОВЕРЕНИКЪТ има право едностренно да развали договора, като даде на ЕМИТЕНТА подходящ срок за плащане с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята Договора за развален. В този случай ЕМИТЕНТЪТ се задължава в указания от ДОВЕРЕНИКА срок да посочи нов довереник на облигационерите.

(6) В случай на прекратяване на Договора, включително при разваляне съгласно предходната алинея, ДОВЕРЕНИКЪТ може да извърши заличаване на Ипотеките само след надлежно учредяване на обезпечение в полза на новия довереник.

(7) В случай че в срока по ал. 1, съответно в срока по ал. 5 на настоящия член ЕМИТЕНТЪТ не сключи договор с нов довереник на облигационерите, ДОВЕРЕНИКЪТ свиква общо събрание на облигационерите, като в дневния ред, определен в поканата за свикване, публикувана в Търговския регистър, включва избора на нов довереник на облигационерите.

**Чл.24.** (1) Страните се съгласяват, че възнаграждението на ДОВЕРЕНИКА, дължимо по настоящия Договор е само и единствено за извършването на действията, изрично посочени в него. За извършването на други дейности, необхванати от предмета на Договора, Страните могат да сключат Допълнително споразумение, в което договарят обхвата на дейностите и дължимото възнаграждение на ДОВЕРЕНИКА.

(2) Всички разходи във връзка с учредяването, вписването, заличаването на Ипотеки, оценяването, застраховането и поддръжката на Недвижимите имоти, както и такива по принудително изпълнение върху Обезпечението, както и всички останали разходи, свързани с Емисията и Обезпечението, са изцяло за сметка на ЕМИТЕНТА, като в случай на плащане от страна ДОВЕРЕНИКА на подобен разход ЕМИТЕНТЪТ се задължава незабавно да му възстанови всички заплатени от него суми ведно със законната лихва за периода от плащането на разхода до възстановяване на съответната сума от страна на Емитента.

(3) Независимо от уговореното в предходната алинея, Страните се споразумяват изрично, че ДОВЕРЕНИКЪТ няма каквито и да било задължения за заплащане на държавни или други такси, комисионни, застрахователни премии, охрана или извършване на други разходи (включително, но не само при съдебно или извънсъдебно изпълнение, откриване на производство по несъстоятелност или други действия в случай на Неизпълнение). В случай на невъзможност или отказ от предварително плащане от страна на ЕМИТЕНТА всички дължими суми следва да бъдат заплатени от Облигационерите, пропорционално на притежавания от тях брой облигации, преди приемането на съответното действие от страна на ДОВЕРЕНИКА.

(4) в случай на виновно неизпълнение на задълженията на ЕМИТЕНТА по настоящия Договор, той дължи на ДОВЕРЕНИКА неустойка в размер на 2 000 (две хиляди) лв.

**Чл.25.** (1) Всички уведомления, съобщения и каквато и да било друга писмена информация до Облигационерите по Емисията ще се считат за валидно връчени (съответно получени от страна на облигационерите), ако са изпратени на адресите им, посочени в книгата на облигационерите до 14 дни преди датата на изпращане на съответното уведомление, съобщение или информация, или са публикувани на интернет-страницата на ДОВЕРЕНИКА.

(2) ДОВЕРЕНИКЪТ не носи отговорност в случай, че уведомленията, съобщенията и информацията по предходната алинея не са получени своевременно от даден Облигационер поради промяна в адреса му, която не е била надлежно отразена в книгата на облигационерите 14 дни преди датата на изпращане, или поради липса на интернет-достъп.

**Чл.26.** Ако някоя клауза от този договор бъде обявена за недействителна или неприложима, това няма да води до недействителност или неприложимост на целия договор.

**Чл.27.** За всички неуредени с настоящия договор въпроси важат съответно приложимите разпоредби на действащото законодателство на Република България, включително, но не само Търговския закон, Законът за публичното предлагане на ценни книжа, КЗ, актовете по прилагането им и др.

**Чл.28.** Настоящият договор се изготви и подписа в три еднообразни екземпляра, по един за всяка от Страните, и един като приложение към Проспекта на Емисията.

**Чл.29.** ДОВЕРЕНИКЪТ има право да получи, а ЕМИТЕНТЪТ се задължава да представи като приложение, неразделна част от настоящия Договор:

1. Заверено копие на Предложението;
2. Оценка на Недвижимите имоти съгласно чл.14, ал.3;
3. Нотариален акт за Ипотека върху Недвижимите имоти по чл. 3, т. 1;
4. Оригинал на договора за застраховка на Недвижимите имоти в полза на ДОВЕРЕНИКА;
5. Заверени копия на всички протоколи от общите събрания на облигационерите проведени до момента на сключване на настоящия Договор;

**ЗА ДОВЕРЕНИКА:**

---

Миролюб Панчев Иванов,  
Член на СД

**ЗА ЕМИТЕНТА:**

---

Красимира Александрова,  
Изпълнителен директор

---

Върбан Бончев Бонев,  
Председател на СД

---

Михаил Михайлов,  
Председател на СД