

**Договор**  
**за изпълнение на функцията**  
**„Довереник на облигационерите“**

Днес, 27.10.2021 г., между:

1. **АБВ Инвестиции ЕООД**, лицензиран инвестиционен посредник, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, ЕИК 121886369, представлявано от Иво Иванов Петров – Управител и д-р Явор Илиев Русинов – Управител, наричано по-долу за краткост **Довереник на облигационерите**, или само **ДОВЕРЕНИК**,

от една страна и

2. **БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**, ЕИК 175161352, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4, представлявано от Людмила Николова Даскалова, 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 на основание Предложение от Съвета на директорите на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за записване на облигации („Предложението“) съгласно решение на Съвета на директорите на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ от 22.10.2021г за издаване на емисия обезпечени облигации,*

**СЕ СКЛУЧИ 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 BG2100013213, издадена от ЕМИТЕНТА, при условията и по реда на Предложение за записване на облигации („Предложението“), 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 регулаторни 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 занаяпред.

**Чл. 2.** Понятията, използвани в настоящия Договор, имат значението и смисъла съгласно Договора, Договора за застраховка по чл. 3, т. 1 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 (ЗПИ) и други.

**II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА**

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

1. да сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, („Застрахователя“) и поддържа договор за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия, включващи лихвени плащания и плащане на главницата, срещу риска от неплащане в полза на ДОВЕРЕНИКА в качеството му на довереник на облигационерите и на Облигационерите по Емисията като Застраховани по смисъла на КЗ съгласно условията на сключения облигационен заем и настоящия Договор („Застраховка“ или „Застрахователен договор“). Застрахователният договор, включително Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя



въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, включително добавък (анекс) към Застрахователната полица и други приложими документи, са неразделна част от настоящия Договор;

2. при сключването на Застраховката да предостави на Застрахователя вярна, точна и пълна информация, както и да посочи всички обстоятелства, които са му известни или при положена дължима грижа са могли да му бъдат известни и имат значение за оценката на размера и естеството на риска за сключване на Застрахователния договор;

3. да заплаща своевременно всички вноски по Застрахователната премия съгласно условията на Застраховката, както и да спазва всички останали задължения по Застрахователния договор;

4. да предоставя на ДОВЕРЕНИКА всички документи, удостоверяващи своевременното извършване на плащанията на дължимите вноски по застрахователната премия, съгласно условията на Застраховката, незабавно след извършване на плащането, съответно получаването на потвърждение от страна на Застрахователя, както и на плащанията към Облигационерите по Емисията, включително, но не само преводни нареждания, разписки, документи, издадени от Застрахователя, съответно от Централен Депозитар АД, извлечения от банкови сметки и всякакви други документи, които ДОВЕРЕНИКЪТ разумно изиска;

5. да не извършва каквито и да било действия, които водят или биха могли да доведат до промяна на естеството и размера на риска по облигационната емисия по смисъла на Застраховката, до прекратяване на Застраховката (вкл. Застрахователната полица), до възникване на основания за отказ от страна на Застрахователя от пълно или частично плащане на обезщетение по Застрахователния договор, понижаване/намаляване на Рисковата експозиция (Застрахователната сума) под Минималната стойност на Рисковата експозиция, както и каквито и да било други действия, които биха могли да увредят правата или интересите на ДОВЕРЕНИКА и/или Облигационерите, произтичащи от Застрахователния договор;

6. да уведомява незабавно писмено ДОВЕРЕНИКА за всички съществени обстоятелства, които водят или биха могли да доведат до промяна на естеството и размера на риска по облигационната емисия по смисъла на Застраховката, при прекратяване на Застраховката (включително Застрахователната полица), при възникване на основания за отказ от страна на Застрахователя от пълно или частично плащане на обезщетение по Застрахователния договор, за понижаване/намаляване на Рисковата експозиция (Застрахователната сума) под Минималната стойност на Рисковата експозиция, за отнемане на Рисковата експозиция, при спадане на Рисковата експозиция (Застрахователната сума) под Минималната стойност на Рисковата експозиция, както и при възникване на други неблагоприятни обстоятелства, които биха могли да увредят правата или интересите на ДОВЕРЕНИКА и/или Облигационерите, произтичащи от Застрахователния договор, (Промяна в Състоянието на Застраховката);

7. при възникване на Промяна в Състоянието на Застраховката при поискване от страна на ДОВЕРЕНИКА, да сключи допълнителна Застраховка, допълваща размера на Рисковата експозиция до Минималната стойност на Рисковата експозиция, съгласно настоящия Договор, или да предостави допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК;

8. да действа с грижата на добър търговец с оглед на предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор или Случай на неизпълнение по раздел V на настоящия Договор, като в случай на настъпило Застрахователно събитие да съгласува действията си със Застрахователя, ДОВЕРЕНИКА и Облигационерите по Емисията и изпълнява дадените от тях указания съгласно Застрахователния договор и настоящия Договор;

9. в случай на съмнение за опасност от възникване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор, да уведоми незабавно писмено ДОВЕРЕНИКА, както и да предприеме всички необходими правни и фактически действия за запазване на интересите на ДОВЕРЕНИКА и Облигационерите по Емисията, включително да съдейства по всички възможни начини за тяхното удовлетворяване от застрахователното обезщетение, в т.ч. да предостави всички необходими документи и информация, доказващи настъпването на Застрахователно събитие, както и такива, изискани по преценка на Застрахователя, да окаже всякакво съдействие (включително процесуално) на ДОВЕРЕНИКА и Облигационерите за предявяване на техните претенции по и удовлетворяването им от Застраховката;

10. да поеме всички разходи, свързани с предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на Застрахователно събитие, както и с предоставяне на съдействие на ДОВЕРЕНИКА и Облигационерите по Емисията по предходната точка;

11. 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;

12. да предоставя на ДОВЕРЕНИКА до 30 дни от края на всяко тримесечие, а 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, и за Състоянието на Застраховката. **Състоянието на Застраховката** по смисъла на настоящия Договор представляват всички правни и фактически обстоятелства,



засягащи пряко или косвено правата и интересите на ДОВЕРЕНИКА в качеството му на Довереник на Облигационерите и на Облигационерите по Емисията в качеството им на Застраховани по Застрахователния договор;

13. да уведомява най-късно до следващия работен ден ДОВЕРЕНИКА 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 и/или административни производства, които касаят или могат да касаят Застраховката;
  - 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 Състоянието на Застраховката;
  - г) всяка промяна в Устава на Емитента, в състава на управителните или контролните органи на Емитента;
  - д) всички промени в Състоянието на Застраховката;
  - е) нарушение на задължението да спазва определените в Предложението финансови показатели (съотношения);
  - ж) всяко обстоятелство, което може да окаже неблагоприятно влияние върху изпълнението на задълженията на емитента по емисията облигации;
  - з) всяко извършено лихвено и главнично плащане по облигациите, като представя и съответни доказателства за датата и размера на извършените плащания;
14. при поискване от страна на ДОВЕРЕНИКА да осигури извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси ДОВЕРЕНИКЪТ представлява;
15. да предоставя на ДОВЕРЕНИКА и/или на оправомощени от него лица по всяко време достъп до своята икономическа, счетоводна и правна документация за изпълнение на задълженията на ДОВЕРЕНИКА по раздел III от този Договор;
16. да представя на ДОВЕРЕНИКА до 30 дни от края на всяко календарно тримесечие (до 60 дни от края на всяко тримесечие, при положение, че ЕМИТЕНТЪТ изготвя консолидирани финансови отчети) тримесечни финансови отчети със съдържанието по чл. 23 и сл. от Закона за счетоводството и чл.100о от ЗППЦК, а одитиран годишен финансов отчет - съобразно сроковете и изискванията на чл. 100н от ЗППЦК;
17. да заплаща на ДОВЕРЕНИКА възнаграждение в размера, при условията и в сроковете, уговорени в настоящия Договор;
18. да заплаща на ДОВЕРЕНИКА всички разноски, които същият следва да направи или е направил при или по повод изпълнение на задълженията си по настоящия договор, за извършването на които предварително писмено е бил уведомен.
19. да заплаща всички и всякакви разноски по и във връзка с Емисията и Застраховката, неупоменати изрично в настоящия Договор;
20. да поддържа регистрацията на Емисията за търговия на Регулиран пазар на финансови инструменти;
21. да изпълнява всички други задължения на Емитента, определени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в настоящия Договор, Предложението, както и в другите Договори (включително Застрахователния договор), споразумения, решения на Общи събрания на облигационерите и други, имащи отношение към Емисията;
22. да спазва установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения;
23. в случай на нарушение на 2 или повече от 2 от установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, ЕМИТЕНТЪТ е длъжен незабавно да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. В случай, че предложената програма не бъде приета, то ЕМИТЕНТЪТ се задължава да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи нова програма, изготвена с участието на ДОВЕРЕНИКА и в съответствие с направените препоръки от облигационерите на предходното общо събрание.

### III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДОВЕРЕНИКА

**Чл. 4.** (1) ДОВЕРЕНИКЪТ има право да изисква и получава 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) ДОВЕРЕНИКЪТ има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от Застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на ЕМИТЕНТА по емисията облигации.

**Чл. 5.** (1) Във връзка с изпълнение на функциите на ДОВЕРЕНИКА, той има право:

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

2. да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;

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

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

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

**Чл. 6.** (1) По силата на настоящия Договор, ДОВЕРЕНИКЪТ се задължава да извършва 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, включително да следи спазването на установените в Предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от ЕМИТЕНТА регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, 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 Комисията за Финансов Надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на Условията на облигациите, както и информацията относно:

а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на настоящия Договор, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6;

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

в) предприетите от ЕМИТЕНТА мерки съгласно т. 2;

г) извършените действия в изпълнение на задълженията му;

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

4. редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на настоящия Договор, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в настоящия Договор;

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

6. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и 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, където се търгуват облигациите, и на КФН информацията за това.

8. ДОВЕРЕНИКЪТ има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на настоящия Договор, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.



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

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 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;

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 уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява искиове 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 Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено ЕМИТЕНТА за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. ЕМИТЕНТЪТ се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, в срок до 20 (двадесет) дни след получаване на уведомлението от ДОВЕРЕНИКА;

(4) ДОВЕРЕНИКЪТ съхранява при себе си решенията на Общите събрания на облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при поискване от страна на облигационер, 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. 7.** (1) Страните се съгласяват, че определянето на условията на Застрахователния договор, включително тяхната последваща промяна от Застрахователя и/или Емитента, е извън контрола на ДОВЕРЕНИКА и последният не носи отговорност за обхвата на покритите и изключени рискове, както и за изпълнение от страна на Застрахователя на задълженията му за изплащане на застрахователно обезщетение, както и други негови задължения по Застрахователния договор.

(2) До доказване на противното, ДОВЕРЕНИКЪТ приема информацията, съответно документите, предоставени от Емитента, включително и по отношение на Състоянието на Застраховката, за вярна/и, точна/и, истинска/и и неподвеждаща/и.

(3) Емитентът се задължава да осигури 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.

(4) Страните се съгласяват, че доколкото Застрахователният договор предвижда задължения за Застрахованите да уведомяват Застрахователя за обстоятелства от значение за Застраховката, задължението за ДОВЕРЕНИКА, съответно за Облигационерите по Емисията, ще възникнат след узнаването на съответното обстоятелство.

(5) 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, включително, но не само, предоставяне на Застрахователен договор (полица) или добавък (анекс) към Застрахователния договор, които са недействителни изцяло или отчасти, или съдържат неверни и/или неточни данни, относно Страните по застраховката, Застрахователното покритие, Рисковата експозиция (Застрахователна сума), Срока на застраховката, размера и условията за заплащане на Застрахователната премия или датата на сключване на Застрахователния договор (полица) или добавък (анекс) към него.

(6) В случай, че за предприемането на действия по чл. 6, ал. 2 от страна на ДОВЕРЕНИКА се изисква заплащане на държавни или други такси, комисионни или извършване на други разходи, същите са изцяло за сметка на Емитента, като ДОВЕРЕНИКЪТ не носи отговорност спрямо Емитента, Облигационерите или трети лица за претърпени от тях вреди, в случай че не е предприел посочените по-горе действия или предприетите действия са били прекратени, поради неизпълнение на някое от задълженията на Емитента и/или на Облигационерите за заплащане на държавни или други такси, комисионни или други разходи във връзка с посочените действия, съгласно изискванията на чл. 22, ал. 2 и/или ал. 3 от настоящия Договор.

(7) Независимо от уговореното в предходната алинея, Страните се споразумяват изрично, че когато това е в най-добър интерес на Облигационерите, ДОВЕРЕНИКЪТ има право да плати държавните или други такси, комисионни или други разходи във връзка с предприемането на действия по чл. 6, ал. 2 от настоящия договор, като в този случай се прилагат съответно разпоредбите на чл. 22, ал. 2, ал. 3 и чл. 23 от настоящия Договор.

**Чл. 8.** (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 или от съответното изисквано от приложимата нормативна уредба минимално мнозинство.

(2) 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 колективни си права, произтичащи от Облигационния заем и Застрахователния договор.

**Чл. 9.** (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 му 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 последния, в резултат на виновно неизпълнение (включително и в случаите на лека небрежност или неполагане на дължимата грижа) на задължение на ЕМИТЕНТА по настоящия Договор, по Емисията, по Застрахователния договор или съгласно българското законодателство.

**Чл. 10.** 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. 11.** В случай, че след датата на сключване на този Договор настъпи някое от обстоятелствата по чл. 100г, ал. 3 и ал. 9 от ЗППЦК, ДОВЕРЕНИКЪТ е длъжен незабавно да уведоми ЕМИТЕНТА и да предприеме предвидените в чл. 100г, ал. 4 от ЗППЦК действия.

#### IV. ЗАСТРАХОВКА

**Чл. 12.** (1) ЕМИТЕНТЪТ се задължава да сключи и поддържа Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и следващите в полза на ДОВЕРЕНИКА в качеството му на Довереник на облигационерите за обща Рискава експозиция в размер не по-малък от 47 839 386.30 лв. (четиридесет и седем милиона осемстотин тридесет и девет хиляди триста осемдесет и шест лева и тридесет стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 40 000 000 (четиридесет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 7 839 386.30 лв. (седем милиона осемстотин тридесет и девет хиляди триста осемдесет и шест лева и тридесет стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 22.10.2021г. Дължимите лихви по облигациите се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксира за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. При промени в бъдеще на стойността на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката отразяващи актуалния



приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигациите. Застраховката по първото изречение трябва да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

(2) При подписването на настоящия Договор, ЕМИТЕНТЪТ предоставя като приложение към него Застрахователния договор съгласно чл. 3, т. 1, включително Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, включително добавък (анекс) към Застрахователната полица, документ/и доказващ/и заплащането на застрахователната премия и други.

(3) ЕМИТЕНТЪТ се задължава да предоставя незабавно на ДОВЕРЕНИКА всякаква/и информация и документи, които имат значение за Състоянието на Застраховката, включително за всяка фактическа или правна промяна, която има значение за плащането/неплащането, както и за размера на очакваното застрахователно обезщетение.

(4) ЕМИТЕНТЪТ се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа Застраховка за Рискова експозиция (Застрахователна сума) в размерите, посочени в ал. 1 на настоящия член, а при евентуална промяна в параметрите на Емисията – в размери съгласно новите условия на Емисията („Минималната стойност на Рисковата експозиция“). Спазването на Минималната стойност на Рисковата експозиция е задължително за целия срок на Емисията и следва да се поддържа постоянно от ЕМИТЕНТА, който информира ДОВЕРЕНИКА в случай на спадане на Рисковата стойност или друга Промяна в Състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по настоящия Договор и Застрахователния договор.

(5) В случай на едностранна промяна в условията на Застраховката, по преценка на Застрахователя, Емитентът има задълженията по предходната алинея на настоящия член, съответно ДОВЕРЕНИКЪТ има правата по настоящия Договор.

## У. СЛУЧАИ НА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

**Чл. 13.** Ако едно или повече от изброените по-долу събития (“Случаи на неизпълнение”) настъпи, ДОВЕРЕНИКЪТ има право 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 изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на този Договор;

2. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на ДОВЕРЕНИКА, за Промяна в Състоянието на Застраховката;

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. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;

5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

6. Срещу ЕМИТЕНТА е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

7. За ЕМИТЕНТА е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

## УІ. ДЕКЛАРАЦИИ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ

**Чл. 14.** (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 уведомява 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 и сключване на Застрахователния договор;

3. е получил всички необходими разрешения, съгласия и предварителни одобрения от неговите органи на управление 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 Състоянието на Застраховката;

5. е разкрил пред ДОВЕРЕНИКА пълна информация относно сключената Застраховка.

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

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

**Чл. 15.** ДОВЕРЕНИКЪТ декларира, че:

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

2. към момента на сключване на този договор няма взето решение и 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. 16.** 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. 17.** (1) ЕМИТЕНТЪТ се задължава да заплаща годишно възнаграждение на ДОВЕРЕНИКА в размер на 0,1% (нула цяло и една десета от процента) без 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 включен ДДС. Възнаграждението за 2021г. се изчислява пропорционално на броя дни от сключването на договор до края на 2021г. спрямо общия брой дни в годината и е дължимо в 45-дневен срок от сключването на договора. Възнаграждението за следващите години е дължимо до 31-ви януари на съответната година. ДОВЕРЕНИКЪТ издава фактура за съответното плащане. Дължимото възнаграждение за съответната година се изчислява на база на непогасените главници към 31 декември на предходната година, а за 2021г. на база Общата номинална стойност на сключения облигационен заем.

(2) Възнаграждението по предходната алинея се заплаща в лева с банков превод по сметка на ДОВЕРЕНИКА с IBAN: BG36TEXI95451005175200, SWIFT Код: TEXIBGSF.

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

(4) При възникване на обстоятелствата по чл. 6, ал. 2, т. 2, б. „в“, „г“ и „д“ от настоящия Договор, ЕМИТЕНТЪТ се задължава да заплаща на ДОВЕРЕНИКА и възнаграждение в размер на 6 000.00 (шест хиляди) лева – месечно до края на периода на Емисията.

## VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ КЛАУЗИ

**Чл. 18.** (1) Този Договор влиза в сила от датата на подписването му, като задълженията на Довереника по чл. 6 от настоящия Договор влизат в сила след изпълнение от страна на Емитента на задължението му по чл. 3, т. 1.

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

(3) Тъй като условията на Предложението за записване на облигациите предвиждат обезпечаване на емисията с имоти, при отпадане на пречките това да се случи страните ще сключат анекс към настоящия или изцяло нов договор за изпълнение на функцията довереник на облигационерите. До учредяването на съответните ипотечи и пълното обезпечаване в достатъчен размер на емисията облигации с имоти ще се прилагат Застраховката по чл. 3, т. 1 и клаузите на настоящия договор. Застраховката може да бъде прекратена едва след като ЕМИТЕНТЪТ учреди и впише надлежно в съответната Служба по вписванията като обезпечение недвижими имоти, които отговарят на изискванията за обезпечаване на емисията, включително на чл.100з, ал.3 от ЗППЦК и са били предварително одобрени от облигационерите.

**Чл. 19.** Настоящият Договор може да бъде изменен с писмено споразумение между страните и при спазване разпоредбите на действащото българско законодателство.



**Чл. 20.** Настоящият Договор има действие до пълното и окончателно погасяване на задълженията на ЕМИТЕНТА към облигационерите и ДОВЕРЕНИКА.

**Чл. 21.** (1) Всяка една от Страните може да прекрати 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 едностранно прекратяване на договора от страна на Емитента, последният дължи на Довереника плащане на сумите по чл. 17 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 ал. 9 от ЗППЦК.

(5) При неплащане от страна на Емитента на дължимата сума на Довереника по настоящия договор, ДОВЕРЕНИКЪТ има право едностранно 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 и Емитентът извършват необходимите действия за прехвърляне на правата по Застрахователния договор.

**Чл. 22.** (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, оценяването, поддържането и изпълнението по Застраховката, както и всички останали разходи, свързани с Емисията, са изцяло за сметка на Емитента, като в случай на плащане от страна на Довереника на подобен разход Емитентът се задължава да му възстанови всички заплатени 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 или извършване на други разходи (включително 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, ако не е уредено друго в условията на Емисията и/или в споразумение между облигационерите, разходите по принудителното изпълнение върху имуществото на ЕМИТЕНТА за вземанията на облигационерите, включително, но не само такси, адвокатски и юрисконсултски възнаграждения, се разпределят с решение на Общото събрание на облигационерите, взето по реда на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. ДОВЕРЕНИКЪТ не отговаря за събиране на вземанията на облигационерите в случай на неизпълнение от ЕМИТЕНТА на задълженията му по облигационния заем, ако Общото събрание на облигационерите не вземе решение по предходното изречение или са преведени по-малко от 80 на сто от дължимите от облигационерите съгласно решението по предходното изречение суми за разноски по изпълнението.

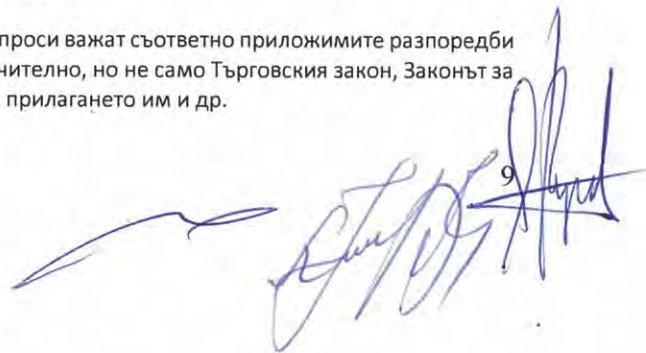
**Чл. 23.** В случай на виновно неизпълнение на задълженията на ЕМИТЕНТА по настоящия Договор, той дължи на ДОВЕРЕНИКА неустойка в размер на 2 000 (две хиляди) лв.

**Чл. 24.** (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. 25.** Ако някоя клауза от този договор бъде обявена за недействителна или неприложима, това няма да води до недействителност или неприложимост на целия договор.

**Чл. 26.** 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, ЗПФИ, актовете по прилагането им и др.





**Чл. 27.** 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. 28.** ДОВЕРЕНИКЪТ има право да получи, а ЕМИТЕНТЪТ се задължава да представи като приложение, неразделна част от настоящия Договор:

1. Заверено копие на Предложението;

2. Оригинал на Застрахователна полица в полза на ДОВЕРЕНИКА като Довереник на Облигационерите, както и писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор, писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, включително добавък (анекс) към Застрахователната полица, документи удостоверяващи плащането на застрахователната премия и др. приложими документи;

**ЗА ДОВЕРЕНИКА:**

  
.....  
Иво Петров

  
.....  
Явор Русинов



**ЗА ЕМИТЕНТА:**

  
.....  
Людмила Даскалова