

ДОГОВОР

ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ ФУНКЦИЯТА „ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ“

Днес, 06.12.2024 г., между:

1. "ЮГ МАРКЕТ" ЕАД, лицензиран инвестиционен посредник, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет.1, ЕИК 115156159, представявано заедно от Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор и Валентина Динева Тончева - прокурист, наричано по-долу за краткост **Довереник на облигационерите**, или само **Довереник**,

2 „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, ЕИК 200282199, със седалище и адрес на управление: гр. София, общ. Столична, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6, представявано от Мила Крумова Вълчева - изпълнителен директор, наричано за краткост в настоящия договор **Емитент**, и

3. "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, ЕИК 160144162, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, ул. „Инж. Асен Йорданов" № 7, представявано от Мила Крумова Вълчева – изпълнителен директор, наричано за краткост в настоящия договор **Обезпечаваща страна**, а заедно наричани страните

след като взеха предвид, че

А./ Съгласно Предложение от Съвета на директорите на Емитента за записване на облигации („Предложението“) във връзка с решение от 26.03.2024 г. на Съвета на директорите на Емитента на 08.04.2024 г. „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е емитирало емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с присвоен ISIN код: BG2100012249, с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 лв. (двадесет и пет милиона лева), годишен лихвен процент формиран от 6-месечния EURIBOR с надбавка 1,75 %, но не по-малко от 3,0% и не повече от 6,00%, с краен срок за погасяване (падеж) 08.04.2031 г. и обезпечение - застраховка „Облигационни емисии“ на ЗАД Армеец. Съответно на 08.04.2024 г. Емитентът е сключил с „Юг Маркет“ ЕАД Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ регулиращ взаимоотношенията между Емитента и Довереника по посочената емисия облигации при условията на обезпечаване на емисията със застраховка;

Б./ На 25.09.2024 г. е проведено Общо събрание на облигационерите от емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с ISIN: BG2100012249, издадена от „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, на което е взето решение да бъде заменено обезпечението по облигационната емисия от застраховка „Облигационни емисии“ съгласно полица издадена от ЗАД Армеец на ипотека на недвижими имоти собственост на „ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ“ АД.

В./ На 06.12.2024г. е проведено Общо събрание на облигационерите от емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с ISIN: BG2100012249, издадена от „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, на което е взето решение за сключване на нов идентичен договор за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ при същите параметри на договора от 26.09.2024г., с нанесени корекции, изискани, съгласно писмо на КФН с Изх. № РГ-05-1764-1/21.11.2024г., упоменати в т. IV, т. 1,2,3,4,5 и т. III, т.1.1.

На основание 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 „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за записване на облигации („Предложението“) съгласно решение на Съвета на директорите на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД от 26.03.2024 г. за издаване на емисия обезпечени облигации и съгласно решение на Общото събрание на

облигационерите от 25.04.2024 г. на издадената от „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100012249 за замяна на обезпечението по емисията

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) Емитентът възлага, а Довереникът се съгласява срещу заплащане на възнаграждение, уговорено по-долу в 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 BG2100012249, издадена от Емитента, при условията и по реда на Предложение за записване на облигации, 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, по отношение на регулаторни органи, регулирани пазари на финансови инструменти и други, неизброени изрично, 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 функциите му на 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, Предложението и действащото българско законодателство, включително, но не само Търговския закон (ТЗ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и други.

II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА

Чл. 3. (1) С подписването на настоящия договор Емитентът се задължава:

А) да осигури надлежно учредяване и вписване 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 следните недвижими имоти, собственост на „ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ“ АД, ЕИК 160114162, а именно:

1. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 07079.30.103 /нула, седем, нула, седем, девет, точка, три, нула, точка, едно, нула, три/, по кадастрална карта на гр. Бургас, одобрена със заповед № РД-18-9 от 30.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1273 от 21.07.2011 на Началника на СГКК – Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, кв. Краймorie, с площ 56 788 кв.м. /петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и осем кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 07079.10.37; 07079.10.54; 07079.10.55; 07079.10.49; 07079.10.48; 07079.10.40; 07079.10.51; 07079.10.42; 07079.10.43; 07079.10.56; 07079.10.41; 07079.10.57; 07079.10.47; 07079.10.45; 07079.10.52; 07079.10.46; 07079.10.44; 07079.10.38; 07079.10.50, номер по предходен план: квартал 34, парцел III, при съседни за имота: 07079.30.105; 07079.30.104; 07079.30.754; 07079.30.101; 07079.30.752
2. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 07079.30.152 /нула, седем, нула, седем, девет, точка, три, нула, точка, едно, пет, две/, по кадастрална карта на гр. Бургас, одобрена със заповед № РД-18-9 от 30.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1273 от 21.07.2011 на Началника на СГКК – Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, кв. Краймorie, с площ 42 110 кв.м. /четиридесет и две хиляди сто и десет кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 07079.10.32 07079.10.33; 07079.10.35; 07079.10.34; 07079.10.30; 07079.10.31, 07079.10.36,

номер по предходен план: 2023, 2034, 20 квартал 35, парцел 22, при съседни за имота: 07079.30.754; 07079.30.150; 07079.30.151; 07079.30.749; 07079.30.154; 07079.30.153.

Б) 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 110 % (сто и десет процента) от общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия;

В) 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;

Г) 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;

Д) 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 до 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), за изразходване на средствата от Облигационния заем, за състоянието на обезпечението и за Съществено изменение в стойността на Обезпечението съгласно настоящия договор;

Е) да уведомява най-късно до следващия работен ден Довереника за:

1. подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на Емитента;

2. заведени/висящи съдебни, арбитражни и/или административни производства, които касаят или могат да касаят обезпечението;

3. заведени съдебни, арбитражни или административни производства, които имат или могат да имат негативно влияние върху финансовото състояние на Емитента, върху търговската му дейност или върху обезпечението;

4. всяка промяна в Устава на Емитента и в състава на управителните или контролните му органи;

5. всички промени в Състоянието на обезпечението;

6. нарушение на задължението да спазва определените в Предложението финансови показатели (съотношения) или на други условия, които се е задължил да спазва;

7. всяко обстоятелство, което може да окаже неблагоприятно влияние върху изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации;

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

Ж) при поискване от страна на Довереника да предостави извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси Довереникът представлява;

З) 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;

И) 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 и чл. 100а1 от ЗППЦК и одитиран годишен финансов отчет - съобразно сроковете и изискванията на чл. 100н от ЗППЦК;

Й) да заплаща на Довереника възнаграждение в размера, при условията и в сроковете, уговорени в настоящия Договор;

К) 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 уведомил Емитента.

Л) да заплаща всички и всякакви разноски по и във връзка с Емисията и Обезпечението, включително за учредяване, вписване, отбелязване, заличаване и подновяване на Обезпечението по Емисията, снабдяване с удостоверение за тежести върху недвижимите

имоти от съответните служби по вписванията по искане на Довереника, както и да заплати всички разноски във връзка оценяването (включително и по инициатива на Довереника) на недвижимите имоти, както и такива по евентуално принудително изпълнение върху Обезпечението и други неупоменати изрично в настоящия Договор разходи;

М) да регистрира, съответно да поддържа регистрацията на Емисията за търговия на Регулиран пазар на финансови инструменти;

Н) ако е приложимо 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 самостоятелно веднага след прехвърлянето да представи 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.

О) 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;

П) да спазва установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения;

Р) 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 ангажменти. 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, ако има такива.

(2) Независимо от ал.1 "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, като Обезпечаваща страна, се задължава самостоятелно за следното:

1. да учреди и впише надлежно в съответната Служба по вписванията като обезпечение при условията на чл. 13 от настоящия Договор първа по ред договорна ипотека в полза на Довереника върху недвижимите имоти по чл. 3, ал. 1, буква „А“ от настоящия Договор. За целите на настоящия Договор всяко неизпълнение на задълженията за учредяване на Обезпечението от страна на Обезпечаващата страна ще се счита за неизпълнение от страна на Емитента с всички произтичащи от това последици, като вътрешни договорености между Емитента и Обезпечаващата страна за обратното нямат каквото и да било действие и не обвързват по какъвто и да било начин Довереника и/или Облигационерите.

2. 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 и Обезпечаващата страна се задължават самостоятелно веднага след прехвърлянето да представят 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.

3. да предоставя на Довереника по всяко време достъп до Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, за изпълнение на задълженията на Довереника по настоящия Договор;

4. да уведомява Довереника незабавно, но най-късно до следващия работен ден за всички обстоятелства, които касаят или могат да касаят Обезпечението и/или Обезпечаващата страна, включително, но не само подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на

Обезпечаващата страна, всички промени (вкл. във вещноправния, административния, облигационния статут) по Обезпечението, за всяко Съществено изменение в стойността на Обезпечението, за заведени/висящи съдебни, арбитражни, административни, изпълнителни и/или други производства и други.

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“). 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 си Довереникът има право:

1. на достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, 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 стойността или правната перфектност на Обезпечението;

2. на 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 във връзка с обезпечението.

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

4. да свиква общо събрание на Облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

(2) В случаите на неизпълнение, предвидени в чл.15, раздел V от настоящия Договор, Довереникът, след предварително одобрение на Общото събрание на облигационерите, има право да възложи на адвокат, консултант или друго, притежаващо необходимата квалификация и опит лице, всички или някои от действията по чл. 7, ал. 2 от настоящия Договор за сметка на Емитента, съответно на Облигационерите, съгласно чл. 24 от Договора. За предприетите действия Довереникът уведомява Емитента/Облигационерите.

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

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) 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 (само ако такива са поети като ангажимент от Емитента), 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 му 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 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) 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, да бъде Довереник на облигационерите;

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

5. 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 информира регулирания пазар, където се търгуват облигациите и КФН за това.

6. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

7. да отговаря писмено на въпроси на Облигационерите във връзка с Емисията;

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 и/или Обезпечаващата страна, съгласно условията на Емисията или настоящия договор, 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 правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 30 (тридесет) дни, считано от получаване на уведомление от Емитента 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) в случай на неизпълнение по раздел V от Договора да предприеме действията по чл.15, ал.2;

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 в производството по несъстоятелност на Емитента като защитава правата им;

е) да пристъпи към 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. 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 решенията на общите събрания на Облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при писмено поискване от страна на Облигационер, е длъжен да му предостави копие от решението на съответното общо събрание на Облигационерите.

(5) Довереникът е задължен да осъществява посочените в настоящия раздел действия за защитата на общите права и интереси на Облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на Облигационерите, но не 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 и Обезпечаващата страна, задълженията на Довереника по настоящия член следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

Чл. 8. (1) Довереникът приема информацията, съответно документите, предоставени от Емитента, включително и по отношение на състоянието и стойността на обезпечението, за вярна, точна, истинска и неподвеждаща, до установяване на противното.

(2) Емитентът се задължава да осигурява 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, неточна, неистинска или подвеждаща информация и/или документи.

(4) В случай, че за предприемането на действия по чл. 7, ал. 2 от страна на Довереника се изисква заплащане на държавни или други такси, комисионни или извършване на други разходи съгласно чл. 24, 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. 24 от настоящия Договор.

(5) Независимо от уговореното в предходната алинея, в случай, че Довереникът прецени, с оглед защита интересите на Облигационерите, той има право да плати държавните или други такси, комисионни или други разходи във връзка с предприемането на действия по чл. 7, ал. 2 от настоящия договор, като в този случай се прилагат съответно разпоредбите 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 или от съответното изисквано от приложимата нормативна уредба минимално мнозинство.

(2) Довереникът не носи отговорност за неизпълнението на поетите ангажименти към облигационерите, ако то се дължи на неизпълнение на нормативно установените 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 колективни си 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 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

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;

6. е разкрил пред Довереника пълна информация относно предоставеното обезпечение.

(3) В случай, че Емитентът/Обезпечаващата страна (доколкото е приложимо) не е уведомирал Довереника за промени в обстоятелствата, потвърдени и декларирани съгласно ал. 2, счита се, че в края на всеки месец Емитентът/Обезпечаващата страна (доколкото е приложимо) 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 (десет хиляди) лева.

Чл.17. 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 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 0,1% (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 емисията, но не по-малко от 6 000 (шест хиляди) лева без включен ДДС. Възнаграждението се заплаща до 31-ви януари на съответната година, след издаване на фактура за съответното плащане от страна на Довереника.

(2) При непълна година възнаграждението се изчислява пропорционално на броя дни на действие на Договора спрямо общия брой дни в годината.

(3) Възнаграждението се заплаща в лева с банков превод по сметка на ДОВЕРЕНИКА в Алианц Банк България АД с IBAN: BG30BUIN95611000057553, BIC Код: BUINBGSF.

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

(5) 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 и възнаграждение в размер на 6 000 (шест хиляди) лева без включен ДДС – месечно до края на периода на Емисията.

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 изпълнение от страна на Емитента, съответно на Обезпечаващата страна на задължението му по чл. 3, ал.1, буква „А“ и ал. 2, т. 1.

(2) Клаузите на този Договор, предвиждащи 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) 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 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) Настоящият договор може да бъде прекратен:

1. по взаимно съгласие;
2. с 3-месечно писмено предизвестие на всяка от страните до другата страна;
3. при замяна на довереника, включително и при условията на чл. 100г от ЗППЦК.

(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. 19 по-горе за съответната година, в която изтича тримесечното предизвестие, освен ако не бъде уговорено друго между страните.

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

(5) В случай на замяна на Довереника, със сключването на договор между Емитента и новия Довереник, се прекратява действието на настоящия договор.

(6) При неплащане от страна на Емитента на дължима 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.

(7) В случай на прекратяване на договора, включително при развалянето му съгласно предходната алинея, Довереникът може да извърши заличаване на ипотеките само след надлежно учредяване/прехвърляне на вече учреденото обезпечение в полза на новия довереник. При 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.

(8) В случай че в срока по ал. 1, съответно в срока по ал. 6 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 да договорят обхвата на дейностите и дължимото възнаграждение на Довереника.

(2) Всички разходи във връзка с учредяването, вписването, заличаването на ипотеките, оценяването и поддръжката на Недвижимите имоти, разходи 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 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 и други 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.25. В случай на виновно неизпълнение на задълженията на Емитента по настоящия Договор, той дължи на Довереника неустойка в размер на 3 000 (три хиляди) лева.

Чл.26. (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.27. Ако някоя клауза от този договор бъде обявена за недействителна или неприложима, това няма да води до недействителност или неприложимост на целия договор.

Чл.28. За всички неуредени с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

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.2;
3. Нотариален акт за ипотека върху недвижимите имоти по чл.3, ал.1, буква „А“

Чл.30. Настоящият договор влиза в сила след подписването му и изцяло заменя Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, подписан между Довереника, Емитента и Обезпечаващата страна на 26.09.2024 г. В случай, че Емитентът е изплатил дължимото възнаграждение за 2024 г. по Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ между Довереника, Емитента и Обезпечаващата страна от 26.09.2024 г., същото се признава като плащане и по настоящия договор.

Чл.31. Настоящият договор се изготви и подписа в три еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните.

ЗА ДОВЕРЕНИКА:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

.....
Теодора Якимова-Дренска

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

.....
Валентина Тончева



ЗА ЕМИТЕНТА:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА /

.....
Мила Вълчева

**ЗА ОБЕЗПЕЧАВАЩАТА
СТРАНА:**

.....
Мила Вълчева