

Анекс № 1
към ДОГОВОР за изпълнение на функцията
„Довереник на облигационерите” от 20.03.2024 г.

Днес, 19.09.2024 г., между:

„АВС Финанс“ АД, лицензиран инвестиционен посредник, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ №117, ЕИК 200511872, представлявано от Филип Петров Инджев – изпълнителен директор и Наталия Стоянова Петрова – прокурист, наричано по-долу за краткост „Довереник на облигационерите“, или само „**ДОВЕРЕНИК**“

и

„Булфинанс Инвестмънт“ АД, ЕИК 125004737, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 73, представлявано от Николай Лазаров Лазаров – изпълнителен директор и Валентин Венциславов Ружев – изпълнителен директор, наричано за краткост в настоящия договор „**ЕМИТЕНТ**“, заедно наричани страните,

след като приеха за установено, че:

(i) На 15.03.2024 г. е отправено Предложение от Съвета на директорите на **ЕМИТЕНТА** за записване на облигации („Предложението“). Издадена е емисия обикновени, поименни, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации с присвоен ISIN код: BG2100007249, с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 евро (десет милиона евро), годишен лихвен процент формиран от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но общо не по-малко от 2.75 % (две цяло седемдесет и пет стотни процента) и не повече от 5.50 % (пет цяло и петдесет стотни процента) годишно, с краен срок за погасяване (падеж) 20.03.2033 г. и обезпечение – застраховка „Облигационни емисии“ на ЗАД Армеец. Предвидена е възможност след 180-дневен срок от емитирането на облигациите обезпечението да бъде заменено с ипотeka върху недвижими имоти.

(ii) На 20.03.2024 г. **ЕМИТЕНТЪТ** е сключил с **ДОВЕРЕНИКА** Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, регулиращ взаимоотношенията между двете страни по посочената емисия облигации при условията на обезпечаване на емисията със застраховка;

(iii) На 10.09.2024 г. е проведено Общо събрание на облигационерите по емисията облигации с ISIN код: BG2100007249, издадена от **ЕМИТЕНТА**, на което е взето решение за промяна в обезпечението по посочената емисия облигации, като заедно с действащата застраховка „Облигационни емисии“ да бъде учредена първа по ред ипотeka върху недвижими имоти, собственост на **ЕМИТЕНТА**, както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 67372.115.9030 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-40/03.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 12.04.2023г., адрес на поземления имот: гр. Сливница, с площ от 40 623 кв.м. (четиридесет хиляди шестстотин двадесет и три квадратни метра), с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване. Предишен идентификатор: 67372.115.315 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно,

пет, точка, три, едно, пет), 67372.115.317 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, три, едно, седем), номер по предходен план 000313 (нула, нула, нула, три, едно, три), 000304 (нула, нула, нула, три, нула, четири), при граници и съседи съгласно актуална скица: 67372.1.246, 67372.115.9029, 67372.1.443, 67372.127.22, 67372.127.25, 67372.1.159, 67372.1.238, 67372.1.748, 67372.1.243, 67372.1.244, 67372.115.323, **ведно с построените в имота сгради**, както следва:

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.2 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 287 кв.м.;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.3 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, три), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 325 кв.м.;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.4 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 325 кв.м.

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.5 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, пет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 284 кв.м.

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.6 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, шест), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 39 кв.м.

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.7 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, седем), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 73 кв.м.

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.8 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, осем), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 95 кв.м.

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.9 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, девет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 213 кв.м.

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.10 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, едно, нула), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, със застроена площ от 18 кв.м.,

общо всички имоти наричани за краткост „недвижимите имоти, предмет на обезпечението“ или само „**Недвижимите имоти**“,

ипотеката да обезпечава вземанията на облигационерите за част от размера на облигационния заем, а именно до размер от **6 502 000 лева (шест милиона петстотин и две хиляди лева)**, която сума представлява пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО на 16.07.2024 г., а разликата до размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационния заем да бъде обезпечена от застраховка „Облигационни емисии“ при ЗАД „АРМЕЕЦ“;

(iv) Ипотеката е изповядана на 12.09.2024 г. и **ЕМИТЕНТЪТ** е предоставил на **ДОВЕРЕНИКА** вписаните в съответните служби по вписванията нотариални актове за учредяване на ипотека, както и удостоверения за вписвания отбелязвания и заличавания, от които е видно, че ипотеката е първа по ред и не са налице вписвания на други тежести или права на трети лица върху имотите;

(v) **ЕМИТЕНТЪТ** е сключил анекс (добавък) към застрахователната полица, покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между стойността на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти до размер от **6 502 000 лева** до сумата до размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационния заем;

(vi) Предмет на пазарната оценка изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО на 16.07.2024 г. в размер **6 502 000 лева** е поземлен имот с идентификатор № 67372.115.9030 и не обхваща сградите, поради което **ЕМИТЕНТЪТ** следва да бъде освободен от задължение да застрахова недвижимите имоти, предмет на обезпечението.

сключиха настоящия Анекс № 1 към Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 20.03.2024 г., за следните изменения и допълнения:

§.1. Чл. 3 от договора се допълва със следните точки:

„т.13, буква „е“): всички промени (включително във вещноправния, административния, облигационния статут) по недвижимите имоти, предмет на обезпечението;

.....

24. да заплаща всички и всякакви разноси по и във връзка с Емисията и Обезпечението, включително за учредяване, вписване, отбелязване, заличаване и подновяване на Обезпечението по Емисията, застрахователната премия, снабдяване с удостоверения за тежести върху недвижимите имоти от съответните служби по вписванията по искане от **ДОВЕРЕНИКА**, както и да заплати всички разноси във връзка с 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;

25. 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 обезпечението, **ЕМИТЕНТЪТ** се задължава самостоятелно веднага след прехвърлянето да предостави 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.

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

27. да уведомява **ДОВЕРЕНИКА** незабавно, но най-късно до следващия работен ден за всички обстоятелства, които касаят или могат да касаят Обезпечението, всички промени (вкл. във вещноправния, административния, облигационния статут) на недвижимите имоти, за всяко съществено изменение в стойността на Обезпечението, за заведени/висящи съдебни, арбитражни, административни, изпълнителни и/или други производства и други.

28. 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 номинална остатъчна стойност на Облигационната емисия;“

§.2. Чл. 5, ал. 1 от договора се допълва със следните точки:

„5. 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;

6. при учредяване на Обезпечението, 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**. 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).“

7. **ДОВЕРЕНИКЪТ** има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило Съществено намаление на стойността на недвижимите имоти, предмет на обезпечението или 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 допълване на Обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в срок до 30 (тридесет) дни от установяването.“

§.3. Заглавието на Раздел IV. от договора „ЗАСТРАХОВКА“ се променя на „ОБЕЗПЕЧЕНИЕ“, а включеният към същия раздел чл. 12 придобива следната редакция:

„Чл.12. (1) За обезпечаване на вземанията по главницата на Облигационния заем, който към момента на сключване на настоящия договор е с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 (десет 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**:

1. е учредил първа по ред договорна ипотека в полза на **ДОВЕРЕНИКА** като заложен кредитор („Ипотека“) върху **Недвижимите имоти** до размер от 6 502 000 лева (шест милиона петстотин и две хиляди лева), която сума представлява пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО.

2. е сключил със застраховател, отговарящ на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК, („Застрахователя“) и се задължава да поддържа договор за застраховка срещу риска от неплащане в полза на **ДОВЕРЕНИКА** в качеството му на довереник на облигационерите, за обща Рискова експозиция в размер, представляващ разликата между стойността на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти (съгласно пазарна оценка) до сумата на сбора от дължимите главница по облигациите в размер 10 000 000 евро и на всички лихви по облигациите от Емисията до окончателния ѝ падеж. Дължимите лихви по облигациите се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. В бъдеще при промени 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 да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията. Съответно, при корекция в пазарната стойност на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти и/или амортизиране на главницата (независимо дали плащанията са извършени по погасителен план или предсрочно) при необходимост се извършват корекции в Рисковата експозиция на застраховката, като във всеки един момент Обезпечението следва да покрива минималното определеното покритие от 110% от остатъчната номинална стойност на облигационния заем.

(2) При сключването на Анекс № 1 към договора **ЕМИТЕНТЪТ** е представил на **ДОВЕРЕНИКА** всички необходими документи, удостоверяващи собствеността върху **Недвижимите имоти**, както и всички останали документи, изискуеми съгласно действащото законодателство за учредяване на Обезпечението.

(3) При подписването на Договора, **ЕМИТЕНТЪТ** е предоставил като приложение към него Застрахователния 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, документ/и доказващ/и заплащането на застрахователната премия и други.

(4) **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**.

(5) **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 и Рисковата експозиция на застраховката по чл.3, ал.1, т.2, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по – малко от 1.10:1 (едно цяло и десет 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.

(6) При промяна на общата стойност на Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, водеща до спад 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 или увеличаване на покритието на застраховката. 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.

(7) **ЕМИТЕНТЪТ** се задължава да предоставя незабавно на **ДОВЕРЕНИКА** всякаква/и информация и документи, които имат значение за Състоянието на Обезпечението, включително за всяка фактическа или правна промяна, която има значение за плащането/неплащането.

(8) 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 и съответно му бъдат прехвърлени.“

Настоящият анекс е изготвен и подписан в три еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните и един като приложение към Проспекта на Емисията.

ЗА ДОВЕРЕНИКА:



.....
Наталия Стоянова Петрова



.....
Филип Петров Индржев



ЗА ЕМИТЕНТА:



.....
Николай Лазаров Лазаров

.....
Валентин Венциславов Ружев