Договор
за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите"

Днес, 27.10.2025 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, представлявано от Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор и Валентина Динева Тончева - прокурист, наричано по-долу за краткост **Довереник на облигационерите,** или само **Довереник,**

от една страна и

2. **„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД**, ЕИК 203039149, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Тодор Александров" № 137, офис 20, представлявано от Християн Лъчезаров Дънков - изпълнителен директор, наричано за краткост в настоящия договор **Емитент,**

от друга страна

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 НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД за записване на облигации („Предложението") съгласно решение на Съвета на директорите на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД от 23.10.2025 г. за издаване на емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100036255, между страните

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) Емитентът възлага, а Довереникът се съгласява, да изпълнява функциите на „Довереник на облигационерите" по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК"), по емисия облигации с ISIN BG2100036255, 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"), срещу заплащане на възнаграждение от Емитента на Довереника, уговорено по-долу в настоящия договор.

(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, 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 (ЗПФИ) и други.

II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА

Чл. 3. ЕМИТЕНТЪТ е длъжен:

1. да сключи със застраховател, отговарящ на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК, („Застрахователя") и да 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 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 преводни нареждания, разписки, документи, издадени от Застрахователя, съответно от Централен Депозитар АД, извлечения от банкови сметки и всякакви други документи, които ДОВЕРЕНИКЪТ 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. незабавно да уведомява 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, за промяна в нивото на кредитния рейтинг, присъден на застрахователя, водеща до неспазване на минималните изисквания съгласно чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и съответните приложими нормативни актове, 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 по т.6, 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 да 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, да съдейства по всички възможни начини за тяхното удовлетворяване от застрахователното обезщетение, да предостави всички необходими документи и информация, доказващи настъпването на застрахователно събитие, както и такива, изискани по преценка на Застрахователя, да окаже всякакво съдействие на Довереника и Облигационерите за предявяване на техните претенции по Застраховката, съответно удовлетворяването им от нея;

10. да поеме всички разходи, свързани с предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие;

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 и съответните актове по прилагането му;

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 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), както и за изразходване на средствата от Облигационния заем и 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, върху търговската му дейност или върху Състоянието на Застраховката;

г) всяка промяна в Устава на Емитента и в състава на управителните или контролните му органи;

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 предостави извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси Довереника 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 и чл. 100о[1] от ЗППЦК и 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 разноски 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 след допускането ѝ до търговия на регулиран пазар;

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 (ако Емитентът е поел ангажимент да спазва такива);

23. когато е приложимо и Емитентът се е задължил да спазва определени финансови съотношения, 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, ако има такива.

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 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 на Състоянието на Застраховката;

2. да изисква и получава всякакви документи, 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 общо събрание на Облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

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

Чл. 6. (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 информация 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. 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 Застраховката по смисъла на настоящия Договор, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в настоящия Договор;

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 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 правата и интересите 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 искове против Емитента, да представлява Облигационерите и да защитава техните права в исковите производства

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 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 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 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 и други негови задължения по Застрахователния договор.

(2) Довереникът приема информацията, съответно документите, предоставени от Емитента, включително и по отношение на Състоянието на Застраховката, за вярна, точна, истинска и неподвеждаща, до установяване на противното.

(3) 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.

(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, неточна, неистинска или подвеждаща 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, 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. 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 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. Задължението на Довереника по предходното изречение отпада, 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 Рискова експозиция в размер не по-малък от 14 400 000 евро (четиринадест милиона и четиристотин хиляди евро), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в рамер на 10 000 000 (десет милиона) евро и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 4 400 000 евро (четири милиона и четиристотин хиляди евро), определени при максимална стойност на приложимия лихвен процент по облигационната емисия. При промени в бъдеще на условията по облигационния заем и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката с цел отразяването им, застраховката по изречение първо 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, доказващ заплащането на застрахователната премия и други.

(3) Емитентът се задължава да предоставя незабавно на Довереника всякаква 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, за Емитентът се пораждат задълженията по предходната алинея на настоящия член, съответно за Довереникът - правата по настоящия Договор.

V. СЛУЧАИ НА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл. 13. (1) При настъпване на едно или повече от изброените по-долу събития ("*Случаи на неизпълнение*"), Довереникът 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.

(2) При настъпване на някое от условията по ал.1 Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

VI. ДЕКЛАРАЦИИ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ

Чл. 14. (1) Емитентът прави декларациите и потвържденията по ал. 2 към момента на сключване на настоящия Договор, 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) В случай, че 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 (десет хиляди) лева.

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 й 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 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. Първото плащане се извършва в 30-дневен срок от подписване на Договора.

(2) Дължимото възнаграждение за съответната година се изчислява на база на непогасените главници към края на предходната година, а за 2025 година се изчислява на база номиналната стойност на сключения облигационен заем.

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

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

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

(6) При възникване на обстоятелствата по чл. 6, 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. 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, 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) След изпълнение на условието за замяна на обезпечението по облигационната емисия с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника, съгласно Предложението за записване на облигациите, страните се съгласяват да сключат анекс към настоящия договор или изцяло нов договор за изпълнение функцията на довереник на облигационерите. До учредяването на съответните ипотеки 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 обезпечение на емисията, включително на чл.100з, ал.3 от ЗППЦК и са били предварително определени от облигационерите

Чл. 19. Настоящият Договор може да бъде изменян 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) 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. 17 по-горе за съответната година, в която изтича тримесечното предизвестие, освен ако не бъде уговорено друго между страните.

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

(5) 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.

(6) В случай на прекратяване на договора, включително при развалянето му съгласно предходната алинея, Довереникът и Емитентът извършват необходимите действия за прехвърляне на правата по Застрахователния договор. Страните следва да уредят взаимоотношенията си в разумен срок или в законоустановения срок, ако е изрично предвиден такъв.

Чл. 22. 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 сключването, 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 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. 23. 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. 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 се прилагат разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

Чл. 27. 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;

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

ЗА ДОВЕРЕНИКА:

.....
Теодора Якимова-Дренска

.....
Валентина Тончева

ЮГ МАРКЕТ ЕАД · ЮГ MARKET EAD · ПЛОВДИВ

ЗА ЕМИТЕНТА:

.....
Християн Дънков