

**“БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП” ЕАД**  
**РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА**  
**ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ**  
**ОБЛИГАЦИИ**

Част III от Проспекта за вторично публично предлагане на облигации

**EUR 7 000 000 облигационен заем**

7 000 Обикновени облигации

**Идентификационен номер: BG2100007074**

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите облигации и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в облигациите на Дружеството във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива.

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 4 и сл. от настоящия документ, “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (облигации), с Решение № 939 - Е от 25.07.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

*Членовете на Съвета на директорите на “БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП” ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството,. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разностите за превод на проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.*

**25 април 2007 г.**

## 1. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД – ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД ("Дружеството") е еднолично акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Бачо Киро“ № 26-28-30, Платинум Бизнес Център, бл. 2, ет. 1, вписано в търговския регистър с Решение № 11 от 08.01.2007 г. по ф.д. 7754/1999 г. на Софийски градски съд, партиден № 51499 рег. 1, том 560, стр. 152.

Дружеството има едностепенна система на управление.

**Членове на Съвета на директорите** на Дружеството са:

- Овед Лев – Председател на СД
- Шай Лев – Член на СД;
- Алена Йорданова Иванова – Член на СД и Изпълнителен директор

Дружеството не е упълномощавало **прокурист** или друг търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните **банки**:

**"БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА" АД** – Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цар Освободител" № 14

**"ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД** – Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Света София" № 5

Дружеството е установило трайни отношения със следния **инвестиционен посредник**:

**"ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ" ЕАД** – Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. "Дунав" № 5, адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. "Света София" № 7

**Инвестиционен посредник**, пласирал настоящата емисия дългови ценни книжа при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, съгласно Договор за пласиране с емитента от 19.03.2007 г. и изготвил настоящия Проспект е:

**"ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ" ЕАД** – Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. "Дунав" № 5, адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. "Света София" № 7

Дружеството има установени трайни отношения със следният **правен консултант**: адв. Деян Савов от Софийска адвокатска колегия, който е и правен консултант по настоящата емисия.

Дружеството не отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1 от Закона за счетоводството и поради тази причина не е изготвяло одитирани финансови отчети и съответно не е избирало **Одитор**.

**Отговорни за изготвянето на Резюмето са:**

Алена Иванова - Изпълнителен директор на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД

Николай Цветанов - Експерт "Корпоративни финанси" в "Ти Би Ай Инвест" ЕАД

Изброените по горе лица с полагаане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че:

- (1) при изготвянето на Резюмето са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото им е известно, информацията в Резюмето е вярна и пълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

## 1.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите неаудитирани финансови отчети, изготвени съгласно Националните счетоводни стандарти (НСС), към 31.12.2004 г., 31.12.2005 г. и 31.12.2006 г. приложени към настоящия документ. През разглеждания период отчетите на Дружеството не са аудитирани поради факта, че то не отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1 от Закона за счетоводството и следователно не подлежи на задължителен независим финансов одит от регистрирани одитори.

<b>ПОКАЗАТЕЛ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2004 неаудитиран</b>	<b>31.12.2005 неаудитиран</b>	<b>31.12.2006 неаудитиран</b>
Приходи от основната дейност	1 157	1 433	2 688
Печалба/загуба от основната дейност	222	464	97
Нетна печалба/загуба от дейността	222	430	82
Активи	9 214	10 633	11 427
Нетни активи	1 358	1 788	1 848

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите неаудитирани финансови отчети, изготвени съгласно Националните счетоводни стандарти (НСС), за периодите 01.01.2004 – 31.03.2004 г., 01.01.2005 – 31.03.2005 г., 01.01.2006 – 31.03.2006 г. и 01.01.2007 – 31.03.2007 г. Неаудитираният финансов отчет за периода 01.01.2007 – 31.03.2007 г. е приложен към настоящия документ.

<b>ПОКАЗАТЕЛ (в хил. лв.)</b>	<b>31.03.2004 неаудитиран</b>	<b>31.03.2005 неаудитиран</b>	<b>31.03.2006 неаудитиран</b>	<b>31.03.2007 неаудитиран</b>
Приходи от основната дейност	137	194	760	504
Печалба/загуба от основната дейност	-137	19	163	227
Нетна печалба/загуба от дейността	-137	21	163	227
Активи	7 607	9 544	11 030	11 127
Нетни активи	538	1 379	1 940	2 075

## 1.2 КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД към 31.12.2006 г. и към 31.03.2007 г., съгласно неаудитираните финансови отчети на Дружеството за периода 01.01.2006 – 31.12.2006 г. и 01.01.2007 – 31.03.2007 г.

<b>ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.03.2007</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>1 848</b>	<b>2 075</b>
- Основен капитал	456	456
- Резерви	1 310	1 310
- Финансов резултат	82	309
<b>Дългосрочни задължения</b>	<b>8 175</b>	<b>8 252</b>
вкл. обезпечен дълг	7 725	7 802
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>1 404</b>	<b>800</b>
вкл. обезпечен дълг	496	159
<b>Задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)</b>	<b>5.18</b>	<b>4.36</b>
<b>Рентабилност на СК (Нетна печалба/Собствен капитал)</b>	<b>0.04</b>	<b>0.11</b>

### **1.3. ПРИЧИНИ ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Първичното предлагане на облигации се извърши чрез частно предлагане до ограничен брой (до 50 лица) инвеститори. След записването на ценните книжа и сключването на облигационния заем, те ще се регистрират за търговия на Неофициален пазар на облигации на "БФБ – София" АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисията за финансов надзор) с цел повишаване тяхната ликвидност и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

Емитентът не очаква приходи от вторичната търговия на регулиран пазар на "БФБ – София" АД.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани в следните направления:

- Рефинансиране три кредита към „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД и
- Възстановяване на предплатен наем от „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД за експлоатиране на сграда, собственост на „БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП“ ЕАД, находяща се в гр. Стара Загора и
- Доизграждане на Блок 3 от Платинум бизнес център, находящ се в гр. София, ул. „Бачо Киро“ № 26-28-30.

*За по-подробна информация виж 2.5.2. Планове от съществено значение, стр. 20 и сл. от настоящия документ.*

### **1.4. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

*ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ОБЛИГАЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.*

#### **1.4.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)**

Инвестициите на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД в недвижими имоти ще бъдат подложени на различни рискове, включително секторни рискове, както и рискове, специфични за Дружеството. Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на своите имоти; икономическия климат в страната и други.

Основни рискове свързани с пазара на недвижими имоти, разгледани от гледна точка на Дружеството, са:

##### **1.4.1.1. Намаление на равнището на наемите**

Наемните сделки са от основно значение в дейността и приходите на Дружеството, поради факта, че основната му дейност към момента е отдаване под наем на офиси и търговски площи в Платинум Бизнес Център. Ситуацията на развитите пазари на недвижими имоти сочи, че съществува правопрпорционална зависимост между продажните цени на имотите и наемите. У нас, все още е налице изоставане от тази тенденция, но развитието на пазара показва, че в средносрочен план тя категорично ще

се утвърди. В този смисъл, рискът от спад в равнището на наемите е относително ограничен. Дружеството възнамерява да се предпази от този риск чрез сключване на дългосрочни договори.

#### **1.4.1.2. Увеличаване на цените на строителството**

Дружеството възнамерява да инвестира част от средствата, набрани чрез настоящата емисия облигации в доизграждането на Блок 3 от Платинум Бизнес Център. В този смисъл повишение на цените на строителните работи и материали, както и на свързаните със строителството дейности като проектиране, разрешителни и надзорни дейности могат да имат пряко негативно отражение върху рентабилността на Дружеството.

Наред с динамичното развитие на строителството през последните години е на лице и тенденцията за трайно нарастване на строителната себестойност. По-важните фактори в това отношение са разходите за персонал (включително, за квалификация и охрана на труда), разходите за строителна механизация и помощни материали, по-високи изисквания към конструктивната сигурност и други технически характеристики на сградите, качеството на използваните материали, нарастване на разходите по проектиране, включително за одобрение на проектите от компетентните органи и строителен надзор. Дружеството ще се стреми да управлява равнището на тези разходи, чрез договаряне на крайни фиксирани цени.

#### **1.4.1.3. Зависимост на Дружеството от ползвателите и/или наемателите на недвижими имоти**

Освен чрез понижаване на равнищата на наемите, при сделките за отдаване под наем на недвижими имоти, негативно развитие би могло да възникне и при невъзможност на наемателите да погасяват изцяло или частично, своевременно или въобще задълженията си по наемни отношения. Такова развитие би могло да настъпи в резултат на влошаване общата икономическа ситуация в страната, повишаване равнището на безработица и намаляване на платежоспособността на населението и стопанските субекти. Вторичният резултат от това би бил нарастване на ненаетия сграден фонд, който, за да бъде отново отдаден под наем, в определени ситуации, ще трябва да бъде ремонтиран или дори преустроен, т.е. ще изисква относително високи предварителни разходи, преди отново да започне да генерира приход. Възможно е, предвид евентуалната неблагоприятна ситуация, този приход да не е адекватен на необходимите или вече извършени разходи по ремонт и преустройство, поради което да е необходим по-продължителен период за компенсиране на възникналите загуби.

Гореописаната хипотеза би довела до ограничаване на приходите от наеми и продажби на недвижими имоти на Дружеството. Ако това продължи за значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по облигационния заем. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната.

Същевременно, следва да се има предвид, че подобно развитие е малко вероятно, поради очакваната през следващите години миграция на водещи фирми и техен персонал към България, във връзка с приемането на страната за пълноправен член на ЕС.

#### **1.4.1.4. Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти**

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от собствения капитал и емитираните облигации да се вложат в изграждане на недвижими имоти.

Затова Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. В резултат на динамичното развитие на строителния бранш през последните години, в сектора навлязоха и продължават да навлизат нови стопански субекти, в повечето случаи без необходимите познания за спецификата на бранша, адекватна организация на дейността и квалифициран персонал. Засилената конкуренция и изискванията за високо качество и точно спазване на определените срокове на строителство, при стабилна относително висока норма на печалба, е възможно да доведе до нелоялна конкуренция, най-вече по отношение на квалифицирания персонал на ключови управленски нива и с важни строителни професии и квалификация. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно контрагентите си строителни фирми и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

#### **1.4.1.5. Повишение на застрахователните премии.**

Правилното управление на разходите предполага оптимизирането и на застрахователните такива. Дружеството ще застрахова недвижимите имоти срещу обичайните рискове. Застрахователните разходи, които ще възникват не формират съществен дял в разходите за обичайна дейност.

#### **1.4.1.6. Непокрити от застраховка загуби**

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено към своите кредитори по заемите за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

#### **1.4.1.7. Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда**

Строителството и санирането на сгради като технология е свързано с редица мръсни процеси, особено на етапа на грубия строеж. При довършителните и други работи остава значително количество технологични отпадъци. Изоставени строителни материали сами по себе си представляват замърсяване на околната среда. Някои строителни материали съдържат вредни за здравето съставки. Дружеството ще контролира и управлява тези рискове посредством анализ на организацията и технологията на строителния процес за всеки отделен обект, в който възнамерява да инвестира и използваните в изграждането материали. В договорите със строители и инвеститори ще бъдат недвусмислено описани задълженията и отговорностите на страните по опазване на околната среда.

#### **1.4.2. Рискове, специфични за Дружеството (фирмени рискове)**

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията.

Основен фирмен риск за "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е свързан с евентуалните трудности по отдаването под наем на всички площи предвидени за това по цени, покриващи разходите по вложените инвестиции и осигуряващи търсената норма на възвръщаемост. Данните показват, че през 2004 и 2005 г. Дружеството има подобряващи се показатели за рентабилност (53,24% рентабилност на брутната печалба през 2004 г. и 59,04% – през 2005 г.). През 2006 г. стойността на този показател се понижава до 24,81%, като това е свързано основно с нарастването на разходите и по-специално на разходите по довършването на Блок 2 и започване изграждането на Блок 3 от Платиниум Бизнес Център. Сред факторите, определящи гореописания риск, са всички характерни за сектора (описани в *Раздел 1.4.1*) заедно със специфичните за самото дружество. С цел управление на тези рискове е изградена система за следене и контрол върху паричните потоци и падежната структура на вземанията на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД. Следи се и се отчита ежемесечно изпълнението на бюджета.

##### **1.4.2.1. Бизнес (оперативен) риск**

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол и следенето на своевременното и качествено изпълнение на строително-монтажните дейности на новостроящата се сграда, правилното управление на продажбите с цел максимална заетост на отдаваните под наем площи и следене получаването на дължимите плащания от наемателите. Дружеството се стреми максимално да ограничава тези рискове с внимателно проучване на доставчиците и изпълнителите на строителството (търсене на алтернативни доставчици, с цел поевтиняване на суровините), а така също и предварителен анализ на кандидат наемателите с цел минимизиране на риска от неплащане или друго некоректно поведение.

##### **1.4.2.2. Ликвиден риск**

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. Източниците на ликвидност за Дружеството са основно приходи от наеми на офис и търговски площи и външно (дългово) финансиране под формата на банкови кредити. Ефектът от използване на привлечен капитал е двупосочен. В случай, че възвращаемостта от основната дейност на дружеството превишава цената на привлечения капитал, акционерите на дружеството се радват на по-голяма възвращаемост на акционерния капитал при увеличаване дела на привлечения капитал в следствие на така наречения "ефект на финансовия лост". В случай, че възвращаемостта от основната дейност на дружеството се окаже по-малка от изискуемата цена на привлечения капитал, в следствие на икономическа стагнация и неблагоприятна конюнктура възниква опасност от ликвидна криза и неплатежоспособност при твърде голям дял на привлечения капитал, което довежда до "ефект на източване на капитала" за дружеството, което работи изцяло за плащане на цената на привлечения ресурс. Следователно, необходимо е да се потърси баланс между ползите от нарастване дела на привлечения капитал - а именно нарастване възвращаемостта на акционерния капитал и риска от ликвидна криза и неплатежоспособност.

В таблицата по-долу са показани съотношенията за ликвидност на Дружеството към края на 2004 г., 2005г., 2006 г. и март 2007 г.:

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	12.2004	12.2005	12.2006	03.2007
Коефициент на обща ликвидност ( <i>Краткотрайни активи/Краткосрочни пасиви</i> )	0,13	0,33	0,46	0,52
Коефициент на бърза ликвидност ( <i>(Пари+Парични еквиваленти+Вземания)/Краткосрочни пасиви</i> )	0,13	0,33	0,46	0,52
Коефициент на незабавна ликвидност ( <i>(Пари+Парични еквиваленти)/Краткосрочни пасиви</i> )	0,02	0,02	0,30	0,10

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че ликвидността на Емитента значително се е повишила през разглеждания период. Това се дължи, както на нарастването на вземанията от свързани предприятия и на свободните парични средства, с които Дружеството разполага, така и на намалението на краткосрочните задължения към финансови институции и към клиенти и доставчици. Практиката през последните години показва, че Дружеството е в състояние и поддържа финансовия риск в балансирано съотношение с бизнес риска, който е присъщ за отрасъла и успешно прилага „ефекта на финансовия лост“. Успешното поддържане на 100% заетост на отдаваните под наем помещения на клиенти доказали своята платежоспособност, както и предстоящото в края на 2006 г. пускане в експлоатация на Блок 3 от Платинум Бизнес Център, заедно със свързаното с това нарастване на приходите на Дружеството, са предпоставка за безпроблемно обслужване на задълженията му по емисията облигации.

По отношение ликвидността на компанията в бъдеще, Дружеството си осигурява дългосрочен финансов ресурс чрез настоящата емисия облигации, с който ще бъдат заменени сегашните банкови заеми.

#### 1.4.2.3. Забава на лихвени и главнични плащания

Този вид риск се свързва с невъзможността емитента да изплати навреме задълженията си по лихви и главница по облигационния заем. Този риск се управлява чрез поддържане на необходимата ликвидност на Дружеството, информация за което е представена по-горе.

Разновидност на този вид риск е и възникването на задължение за обратно изкупуване на облигациите, предвидено в *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента* на стр. 32 от настоящия документ. Считаме, че усилията на ръководството на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД за регистриране на емисията във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и предвидения достатъчно дълъг срок от шест месеца за регистриране на облигациите за търговия на БФБ-София АД, минимизират до голяма степен действието на този риск.

#### 1.4.2.4. Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени нива върху цената на финансовия ресурс на Дружеството. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД ще получи дългосрочно финансиране чрез настоящата емисия облигации при фиксиран лихвен процент от 7,30% на годишна база, което означава, че при евентуално понижаване на пазарните лихвени нива, Дружеството ще се финансира на равнища по-високи от пазарните и обратно, при нарастване на пазарните лихвени нива, финансирането на дружеството ще е по-евтино от пазарната цена на такова финансиране.



#### 1.4.2.5. Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител или партньор от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. За минимизиране на този риск, всяко физическо лице, което има ръководна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

#### 1.4.2.6. Неетично и незаконно поведение.

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

#### 1.4.2.6. Форсмажорни обстоятелства (непреодолима сила)

Непреодолима сила е всяко непредвидимо или непредотвратимо събитие с извънреден характер, дължащо се на обстоятелства, които не могат да се вменят във вина на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, като, но не само земетресения, пожари, наводнения, природни стихии, бунтове, граждански размирици или стачки. Тази група рискове включва още: забавяне (спиране) поради мораториум (забрана) от органи и власт на управление, спираща производствената дейност и/или търговията с продукти на Дружеството по причини, които не могат да му се вменят във вина. Това са непредвидими фактори, влиянието на които трудно може да бъде анализирано. Основна част от тези рискове са покрити със сключени застраховки.

#### 1.4.3. Рискове, свързани с инвестиции в облигации от настоящата емисия

##### 1.4.3.1. Лихвен или ценови риск

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при спадане на лихвените нива нейната цена ще се покачи и обратно, при нарастване на лихвените равнища, цената ѝ ще се понижи.

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация с фиксиран купон:

$$\text{ЦЕНА\_ОБЛИГАЦИЯ} = \frac{CPN_1}{(1 + YTM / m)^1} + \frac{CPN_2}{(1 + YTM / m)^2} + \dots + \frac{CPN_{n*m} + M}{(1 + YTM / m)^{n*m}}$$

където,

**CPN** – купонно плащане

**M** – главнично плащане

**YTM** – годишна доходност до падежа в %

**m** – брой купонни плащания в година

**n** – поредност на купонното плащане

При изчисляване цената на облигациите от настоящата емисия по горната формула следва да се има предвид възможността за предсрочно изплащане на главницата от страна на Дружеството. Предсрочното погасяване на главницата по инициатива на емитента става съгласно решение на компетентния орган на Дружеството съгласно

*Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента на стр. 32 от настоящия документ.*

#### **1.4.3.2. Риск от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на емитента**

Облигациите, издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на емитента носят риск за облигационерите от по-ранното погасяване на задълженията към тях, което е свързано с три рискови елемента:

- 1) трудно предвидими или непредвидими парични потоци от инвестицията за облигационерите поради съществуващата възможност от по-ранно погасяване на задълженията на емитента. "Животът" на облигациите се съкращава по този начин и в някои случаи може да бъде много по-кратък от първоначално обявения им срок. В случая, този риск е частично ограничен чрез условието емитентът да може да се възползва от опцията за предсрочно погасяване след изтичане на втората година от срока на емисията;
- 2) риск от реинвестиране на средствата от облигациите при по-ниска лихва – реинвестиционен риск (*Виж т. 1.4.3.3.*). В случай на предсрочно погасяване на главницата съществува риск за облигационерите да вложат получените средства в инструменти и/или в проекти, носещи по-малка доходност от тази на облигациите от настоящата емисия. Облигационерите от предлаганата емисия ще получат компенсация при предсрочно погасяване под формата на такса от 0,5% (нула цяло и пет десети на сто) върху погасяваната сума, което намалява реинвестиционния риск;
- 3) по-малък потенциал за увеличаване на цената – в ситуация на понижаване на общите лихвените нива, възможността за предсрочно погасяване на цялата главница ограничава ръста в цената на облигациите около цената за предсрочно погасяване на цялата главница, която в случая е номиналната стойност, увеличена с 0,5% (нула цяло и пет десети на сто).

#### **1.4.3.3. Реинвестиционен риск**

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигация зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните и главничните плащания от облигацията. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните и главничните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция.

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

#### **1.4.3.4. Ликвиден риск**

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да

ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

#### **1.4.3.5. Валутен риск**

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.1. ОСНОВНИ ДАННИ И ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА

Наименованието на Дружеството е "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД. Дружеството е вписано в регистъра на държавните дружества с наименование "ФЕРМЕР БИЛДИНГ" ЕООД с Решение № 55 от 02.02.1999 г. на Старозагорския окръжен съд по фирмено дело 47/1999 г. На 02.06.1999 г. с Решение № 1663 на Старозагорския окръжен "ФЕРМЕР БИЛДИНГ" ЕООД увеличава капитала си от 5 000 000 (неденоминирани) лева на 456 220 000 (неденоминирани) лева, като 451 220 000 (неденоминирани) лева представляват апортна вноска от едноличният собственик на капитала - "ФЕРМЕР 2000" ООД. Апортната вноска включва: сграда „Агроцентър“ гр. Стара Загора – 357 800 000 (неденоминирани) лева; електрически комуникации – 22 170 000 (неденоминирани) лева; отстъпено право на строеж – 71 250 000 (неденоминирани) лева. С решение № 1 от 02.07.1999 г. Софийски градски съд вписва по ф.д. № 7754/1999 г. преместване на седалището на Дружеството от гр. Стара Загора в гр. София и нов адрес на управление гр. София, ул. „Васил Левски“ № 13А, ет. 4. На 05.06.2000 г. с Решение № 2 на Софийски градски съд е вписано деноминиране на капитала на Дружеството от 456 220 000 лв. на 456 220 лв., разпределени в 45 622 дяла по 10 лв. Със същото решение всички 45 622 дяла са прехвърлени от "ФЕРМЕР 2000" ООД на „БУЛ ИНВЕСТМЪНТ“ АД – Люксембург, съгласно нотариално заверен договор от 30.05.2000 г. На 04.01.2001 г. с Решение № 3 на Софийски градски съд по ф.д. № 7754/1999 г. е вписана промяна в наименованието на Дружеството на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД. С решение № 4 от 04.03.2002 г. на Софийски градски съд е променен адреса на управление на гр. София, р-н Лозенец, ул. „Бреза“ № 2, ет. 4, ап. 7. С Решение № 5 от 21.04.2003 г. СГС вписва залог на търговско предприятие, съгласно договор за залог от 17.04.2003 г., сключен между "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД и "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД. На 20.05.2004 г. всичките 45 622 дяла на Дружеството са прехвърлени от „БУЛ ИНВЕСТМЪНТ“ АД на Овед Лев, съгласно договор за прехвърляне на дялове 1377 от 11.05.2004 г. (Решение № 6 на СГС по ф.д. № 7754/1999 г.). С Решение № 7 от 06.07.2004 г. СГС вписва залог на търговско предприятие, съгласно договор за залог от 02.07.2004 г., сключен между "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД и "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД. На 17.02.2005 г. с Решение № 8 на СГС са вписани промени в договора за залог на търговско предприятие от 17.04.2003 г. С Решение № 9 от 11.08.2005 г. залога на търговското предприятие по предишните решения е заличен. На 15.11.2006 г. е вписана промяна в адреса на управление на гр. София, р-н Оборище, ул. „Бачо Киро“ № 26-28-30, Платинум Бизнес Център, бл. 2, ет. 1. На 08.01.2007 г. с Решение № 11 на СГС по ф.д. № 7754/1999 г. се вписва преобразуване чрез промяна на правната форма на Дружеството от "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД. Едноличен собственик на капитала на Дружеството от 456 220 лв. е Овед Лев, разпределен в 45 622 акции с номинална стойност 10 лв.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 175207590.

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е учредено за неопределен срок съгласно чл. 4 от Устава на Дружеството, приет на 12.12.2006 г.

Дружеството е със седалище България, гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. „Бачо Киро“ № 26-28-30, Платинум Бизнес Център, бл. 2, ет. 1, тел.: +359 (2) 981 53 61, факс: +359 (2) 981 64 49 и електронен адрес: office@platinum-bg.com.

Информация за извършвано преобразуване или консолидация на Дружеството или на негово дъщерно дружество и за осъществено прехвърляне или залог на предприятието е представена по-горе в този раздел.

От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър до датата на съставяне на настоящия документ не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството или на негово дъщерно дружество.

## 2.2. ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.2.1. Описание на дейността

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, град София е регистрирано по ф.д. № 7754/1999 г. на Софийски градски съд с предмет на дейност строителство, проектиране, строително предприемачество, производство и реализация на промишлена и селскостопанска продукция, вътрешен и международен транспорт (след получаване на съответен лиценз), внос-износ на стоки и услуги, а също така и всяка друга дейност, която не е забранена със закон. Дружеството е специализирано в придобиване, изграждане, ремонт и отдаване под наем на офис и търговски площи. През разглеждания 3-годишен период предмета на дейност на Дружеството не е променян. Дружеството няма развойната дейност.

Основните приходи са от отдаване под наем на притежаваните от Дружеството две офис сгради в гр. София и гр. Стара Загора. Сградата в Стара Загора е отдадена под наем на свързаното лице „Фермер 2000“ ЕООД за срок до 01.06.2011 г.

Информация за наемателите на въведените в експлоатация Блок 1 и Блок 2 на Платинум Бизнес Център е представена по-долу:

№	НАЕМАТЕЛ	ОТРАСЪЛ	НАЕТА ПЛОЩ (кв. м.)	СРОК НА ДОГОВОРА	ОПЦИЯ ЗА ПРОДЪЛЖАВАНЕ
1	Год Криейтед Кофии Брейк	Ресторантьорство	125.00	30.09.2008 г.	2 год.
2	Посолство на Ирландия	Правителства	432.00	04.01.2011 г.	2 год.
3	Посолство на Финландия	Правителства	814.00	12.12.2010 г.	2 год.
4	Луфтханза	Транспорт	145.00	14.03.2009 г.	2 год.
5	Кю Би И	Застраховане	355.00	31.01.2008 г.	1 год.
6	София Софт	Услуги	244.00	19.01.2008 г.	1 год.
7	Луис Драйфус	Търговия	207.00	31.12.2008 г.	1 год.
8	Посолство на Южна Африка	Правителства	481.00	31.12.2008 г.	1 год.
9	Челопеч Майнинг	Минно дело	475.00	31.05.2009 г.	1 год.
10	Нера България	Телекомуникации	154.00	30.06.2009 г.	1 год.
11	Ливингстоун Истейтс	Недвижими имоти	135.00	30.06.2009 г.	2 год.
12	Посолство на Естония	Правителства	350.00	31.08.2011 г.	1 год.
13	Он България	Недвижими имоти	115.00	14.07.2009 г.	не
14	Лир Кансълтантс	Услуги	115.00	14.07.2009 г.	не
15	Норд Шипинг	Транспорт	106.00	30.11.2011 г.	2 год.
<b>ОБЩО:</b>			<b>4 253.00</b>		

### 2.2.2. Основни пазари на емитента и приходи по категории продукти (услуги)

През последните 3 финансови години приходите на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД са реализирани в България и имат следната структура:

НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ (в хил. лв.)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Материали	-	2	-
Стоки	-	1	-
Услуги, в т.ч.:	592	419	376
- СМР	-	290	225
- такса поддръжка	-	68	75
- климатизация	-	-	46
- електрическа енергия	-	-	30
- други услуги	-	57	-
- изработка на бизнес проекти	592	4	-
ДМА и НМА, наеми, в т.ч.:	558	1 011	2 312
- наеми	388	1 011	1 487
- продажба на ДМА	170	-	-
- продажба на инвестиционни имоти	-	-	825
Приходи от други продажби, в т.ч.:	7	-	-
- отписани задължения	7	-	-
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 157</b>	<b>1 433</b>	<b>2 688</b>

### 2.2.3. Данни за конкурентноспособността на Дружеството

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е компания, работеща в областта на управлението на сгради с офис и търговско предназначение. Сравнителните конкурентни предимства на дружеството и неговите обекти са:

- **Местоположение.** Териториално Платинум Бизнес Център е в първа зона (идеалния център) на гр. София и се намира в непосредствена близост до Централни хали, ЦУМ, Президентството и Министерския съвет. До обекта са изградени и функционират търговски, административни, жилищни и обществени сгради.
- **Инфраструктура.** Районът е с много добре изградена и функционираща инженерна инфраструктура. Изградени са всички инженерно-технически комуникации – водопровод, електрификация, телефонизация, топлофикация.
- **Транспортна достъпност.** Платинум Бизнес Център е достъпен от няколко от основните пътни артерии в центъра на София – бул. „Дондуков“, бул. „Мария Луиза“ и ул. „Г. С. Раковски“. Обектът е в непосредствена близост до спирки на надземния градски транспорт и до станция на метрото.
- **Първокласна сграда.** Помещенията предвидени за отдаване под наем в Платинум Бизнес Център отговарят на всички изисквания за офиси от най-висок клас (А), включително: 24-часова охрана и поддръжка на сградата, голям подземен паркинг, фитнес център, помещения за отдих и хранене.

- **Гъвкаво ценообразуване.** Ръководството на Дружеството непрекъснато следи изменението на пазарните цени при отдаване на помещения под наем, за да може във всеки момент да реагира при промяна на пазарната ситуация.
- **Професионално управление.** "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е работи в сътрудничество с един от лидерите на пазара на недвижими имоти – Колиърс Интернешънъл.
- **Първокласни наематели.** Информация за настоящите наематели на Платинум Бизнес Център е представена в т. 2.2.1. от настоящия документ.
- **Дългосрочно наемане.** Преобладаващата част от договорите за отдаване под наем на офиси са със срок от 4 години и възможност за продължаването им с до 2 години.
- **Напреднал етап на преговорите за наемана на новата сграда.** Новостроящият се Блок 3 на Платинум Бизнес Център се радва на значителен интерес от кандидат-наематели. За голяма част от офисите са подписани предварителни споразумения за наемането им.

### 2.3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През разглеждания 3-годишен период "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД не е променяло предмета си на дейност. Дружеството е специализирано в придобиване, изграждане, ремонт и отдаване под наем на офис и търговски площи. Дружеството няма развойната дейност. Дружеството няма информация за значими фактори, включително редки и необичайни събития или нови разработки, които да се отразяват върху приходите от основната дейност.

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД отбелязва 79,38% увеличение на приходите от продажби за 2004 г. спрямо тези за 2003 г. През следващите две години приходите продължават да нарастват с 23,85% през 2005 г. и с 87,58% през 2006 г. Основната причина за това е нарастването на приходите от наеми в следствие пускането в експлоатация на Блок 1 от Платинум Бизнес Център през 2005 г. и на Блок 2 в края на 2006 г. Намаление се забелязва в приходите от оказани услуги, като приходите от такси за поддръжка, климатизация и електрическа енергия запазват своята стойност, а основното намаление се дължи на спада в приходите от услуги към клиенти, свързани със строително-монтажни работи. През първите три месеца на 2007 г. се наблюдава спад на продажбите. Към 31.03.2007 г. те са с 10,00% по-малко спрямо същия период на 2006 г. Това намаление се дължи на занижените приходи от оказани услуги, които намаляват от 161 хил. през първото тримесечие на 2006 г. до 59 хил. лв. за същия период на 2007 г. За сметка на това приходите от наеми нарастват от 399 хил. лв. до 445 хил. лв.

ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ (в хил. лв.)	Дек. 2004	%	Дек. 2005	%	Дек. 2006	%	Март 2007	%
Продукция	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Стоки	-	0,00%	1	0,07%	-	0,00%	-	0,00%
Материали	-	0,00%	2	0,14%	-	0,00%	-	0,00%
Услуги	592	51,17%	419	29,24%	376	13,99%	59	11,71%
ДМА и НМА, наеми, в т.ч.:	558	48,23%	1 011	70,55%	2 312	86,01%	445	88,29%
- наеми	388	33,54%	1 011	70,55%	1 487	55,32%	445	88,29%
Приходи от други продажби	7	0,60%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 157</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 433</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 688</b>	<b>100,00%</b>	<b>504</b>	<b>100,00%</b>
Ръст (годишен) на приходите от продажби	04/03	79,38%	05/04	23,85%	06/05	87,58%	07/06*	-10,00%

\* Показателя е изчислен на база първите три месеца на 2006 и 2007 г.

## 2.4. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 2.4.1. Източници на ликвидност

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите парични наличности.

През целия период като основен вътрешен източник на ликвидност могат да се определят краткосрочни вземания от свързани предприятия и от клиенти и доставчици. Дружеството активно използва и външно (дългово) финансиране под формата на банкови кредити за финансиране на изграждането на сградите от Платинум Бизнес Център.

Ликвидността на компанията количествено се изразява с показателите за ликвидност: обща (краткотрайни активи/краткосрочни задължения), бърза ((пари+парични еквиваленти+вземания)/краткосрочни задължения) и незабавна ((пари+парични еквиваленти)/краткосрочни задължения), от които се вижда, че и през трите години от анализирания период те отбелязват повишение.

<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.03.2007</b>
Вземания от свързани предприятия	103	364	-	16
Вземания от клиенти и доставчици	38	15	16	210
Данъци за възстановяване	-	2	139	34
Други краткосрочни вземания	-	12	-	10
Парични средства	33	24	426	77
Разходи за бъдещи периоди	1	63	69	67
<b>Обща сума на краткотрайните активи</b>	<b>175</b>	<b>480</b>	<b>650</b>	<b>414</b>

<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.03.2007</b>
Задължения към свързани лица	-	-	20	20
Задължения към финансови предприятия	709	460	496	159
Задължения към доставчици и клиенти	325	395	159	157
Задължения към персонала	2	4	8	8
Задължения към ДОО	1	2	2	2
Задължения към бюджета	2	34	1	1
Други краткосрочни задължения	50	242	418	228
Приходи за бъдещи периоди и финансираня	300	300	300	225
<b>Обща сума на краткосрочните пасиви</b>	<b>1 389</b>	<b>1 437</b>	<b>1 404</b>	<b>800</b>

<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.03.2007</b>
Коефициент на обща ликвидност	0,13	0,33	0,46	0,52
Коефициент на бърза ликвидност	0,13	0,33	0,46	0,52
Коефициент на незабавна ликвидност	0,02	0,02	0,30	0,10

### 2.4.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

През разглеждания 3-годишен период, както и през първите три месеца на 2007 г. основните количества парични потоци на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД са предимно от и за инвестиционната дейност. През разглеждания период нетния паричен поток от инвестиционната дейност на Дружеството е отрицателна величина поради



ПРОСПЕКТ ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ОБЛИГАЦИИ  
С ЕМИТЕНТ "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД  
РЕЗЮМЕ

големите плащания свързани с придобиването и изграждането на имотите. Имайки предвид, че основната дейност на Дружеството генерира положителен нетен паричен поток, но той все още не е достатъчен за покриване на растящите плащания по инвестиционната дейност, Дружеството финансира тези плащания чрез банкови кредити.

Следва синтезирана информация за паричните потоци на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД:

ПОКАЗАТЕЛ (в хил. лв.)	12.2004	12.2005	12.2006	03.2007
<b>Основна дейност</b>				
Постъпления от контрагенти	1 762	1 873	2 029	608
Плащания към контрагенти	-440	-1 793	-1 343	-387
Постъпления/плащания по трудови правоотношения (нето)	-35	-67	-86	-31
Постъпления/плащания по лихви, комисиони, дивиденди (нето)	-	-76	-	-
Постъпления/плащания по данъци върху печалбата (нето)	-	-	-62	-6
Други постъпления/плащания от основната дейност (нето)	-44	-14	-183	-2
<b>Нетен паричен поток от основната дейност</b>	<b>1 243</b>	<b>-77</b>	<b>355</b>	<b>182</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>				
Постъпления по дълготрайни активи	-	-	825	-
Плащания по дълготрайни активи	-2 255	-1 107	-2 096	-10
<b>Нетен паричен поток от инвестиционната дейност</b>	<b>-2 255</b>	<b>-1 107</b>	<b>-1 271</b>	<b>-10</b>
<b>Финансова дейност</b>				
Постъпления/плащания по допълн. вноски на собствениците	-	-	-11	-
Постъпления от кредити	2 294	8 802	3 992	77
Плащания по кредити	-880	-7 393	-2 204	-353
Постъпления/плащания по лихви и комисионни по кредити и др. (нето)	-369	-152	-197	-244
Потоци от/за валутни курсови разлики	-4	-1	-	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност (нето)	-	-81	-262	-1
<b>Нетен паричен поток от финансовата дейност</b>	<b>1 041</b>	<b>1 175</b>	<b>1 318</b>	<b>-521</b>
Увеличение/намаление на паричните средства (нето)	29	-9	402	-349
Парични средства в началото на периода	4	33	24	426
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>426</b>	<b>77</b>

#### 2.4.3. Информация за заемите, получени от Дружеството

Към 31.03.2007 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е получило следните заеми от банки:

БАНКА	РАЗРЕШЕН РАЗМЕР	ТЕКУЩА ЕКСПОЗИЦИЯ	ВАЛУТА	ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ	КРАЕН СРОК (ПАДЕЖ)
"БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА" АД	528 000	528 000	ЕВРО	6-мес. EURIBOR+3.10%	25.09.2011 г.
"БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА" АД	4 000 000	3 542 224	ЕВРО	6-мес. EURIBOR+3.10%	26.07.2010 г.
"БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА" АД	1 500 000	1 240 000	ЕВРО	3-мес. EURIBOR+3.25%	30.07.2008 г.
<b>Общо:</b>	<b>6 028 000</b>	<b>5 310 224</b>	<b>ЕВРО</b>		

Дружеството инвестиционен кредит в размер на 4 000 000 евро за рефинансиране на стари задължения и за довършването на Блок 3 от Платинум Бизнес Център, при годишен лихвен процент равен на 6-месечния EURIBOR завишен с надбавка от 3.10% и със срок за погасяване 26.07.2010 г.

На 25.09.2006 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит № 100-367 с "БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА" АД. По силата на този договор, банката отпуска на Дружеството инвестиционен кредит в размер на 528 000 евро за закупуване на недвижим имот и за финансиране на довършването на Блок 3 от Платинум Бизнес Център, при годишен лихвен процент равен на 6-месечния EURIBOR завишен с надбавка от 3.10% и със срок за погасяване 25.09.2011 г.

На 05.04.2007 г., на основание чл. 101 от ЗЗД и на основание Договор за банков кредит № 100-147/31.10.2005 г., сключен между "ФЕРМЕР 2000" ЕАД и „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, Дружеството е сключило договор за встъпване в дълг по същия кредит. По силата на този договор, "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД встъпва като съдлъжник в задълженията на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД произтичащи от договора за кредит. Договора за кредит е сключен на 31.10.2005 г. и съгласно условията по него „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД отпуска на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД кредит в размер на 1 500 000 евро за обезпечаване на многократното откриване на акредитиви в полза на доставчици във връзка с доставка на селскостопанска техника, при годишен лихвен процент равен на 3-месечния EURIBOR завишен с надбавка от 3.25% и с краен срок на погасяване 30.07.2008 г.

На 12.04.2007 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД сключи облигационен заем в размер на 7 000 000 евро, при годишен лихвен процент равен на 7,30% и срок на погасяване 12.04.2012 г. Погасяването на главницата ще се извърши еднократно на падежа.

На 16.04.2007 г. е сключен договор за заем между "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД и "ФЕРМЕР 2000" ЕАД. По силата на този договор, "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД предоставя заем в размер на 1 240 хил. евро за погасяване на главницата и задълженията по лихви, такси и други разходи по кредит № 100-147/31.10.2005 г. отпуснат на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД от „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД. Средствата се превеждат директно на „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, по посочена от нея банкова сметка. „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД се задължава да погаси задължението си по този заем към "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД в срок до 30.09.2007 г., заедно са натрупаната лихва. Страните се споразумяват, че „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД ще заплаща на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД годишна лихва в размер 8% (осем на сто), изчислена върху предоставената в заем сума. Лихвата ще се начислява от датата на предоставяне на заема до датата на цялостното му погасяване. Лихвата ще се начислява върху непогасената част от заема. За обезпечаване на задълженията си по договора за заем „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД издава в полза на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД запис на заповед, платим, на предявяване, с определен в него срок за предявяване не по-къс от 1 (една) година от датата на издаване, с уговорка „без протест“, за размера на заема.

#### **2.4.4. Използвани финансови инструменти**

През последните три години освен посочените по-горе кредити "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД не е използвало други финансови инструменти.

#### **2.4.5. Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи**

Към датата на издаване на настоящия документ "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД няма ангажименти за извършване на капиталови разходи със задължителен характер. Всички капиталови разходи предвиждани от дружеството са в рамките на неговата основна дейност – изграждането и експлоатирането на инвестиционни имоти. За плановете на Дружеството виж т. 2.5.2. *Планове от съществено значение.*

Дружеството не осъществява развойна дейност. Дейността му не е зависима от патенти и лицензи.

## **2.5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ**

*Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията на Съвета на директорите на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница). Възможно е бъдещото развитие да се различава значително от това, което Дружеството очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.*

### **2.5.1. Основни тенденции на пазара на недвижими имоти в България, имащи отношение към дейността на емитента**

#### **2.5.1.1. Тенденции на пазара на недвижими имоти**

От началото на 90-те години и до сега, малкият и среден бизнес често ползва за офиси неподходящи помещения, главно пригодени апартаменти и сгради. Първоначално банките, а впоследствие и големите фирми очертаха нуждата от по-големи и качествени офиси. Експертите считат, че бизнесът с офисите ще е сред водещите пазарни сегменти през следващата година.

Понастоящем търсенето на офис площи е функция на икономическия растеж и увеличаването на европейската администрация. В резултат се прогнозира увеличаване на търсенето на най-висококачествения сегмент на офис имотите – клас „А“. От друга страна, очаква се увеличаване на изискванията на българските и чуждестранните средни фирми към средата, която обитават, оттам и излизането им от апартаментите в посока към офис-сгради от средния сегмент – клас „В“.

Предлагането на офиси в столицата през 2006 г. е по-високо от търсенето. В края на 2006 г. общата площ в първокласните сгради в София надхвърля 170 хиляди кв. м. и продължава да расте. Към съществуващото в края на 2005 г. предлагане се прибавиха нови над 70 хиляди кв. м., при очаквани от страна на посредниците на пазара, около 50 хиляди кв. м. нови площи. Поради слабото търсене, равнището на свободните площи в някои бизнес сгради е около 25%, при други обаче заетостта е 100%.

Новопостроените сгради засилват конкуренцията на пазара. В момента търсенето е основно от страна на български компании, които предпочитат да инвестират в собствен офис, отколкото да плащат наем. Тенденцията е свързана и с постепенното излизане на по-малките фирми от жилищните сгради и пренасочването им към специализираните бизнес центрове. Дългосрочните прогнози, че след приемането на България в Европейския Съюз ще се увеличи нуждата от висок клас сгради, подхранва положителните тенденции за доходността при този сегмент от пазара. Дори според някои от прогнозите за развитие съществува възможност за достигане до дефицит на качествени офиси. Увеличаването на търсенето се предполага както от чуждестранните компании, така и от българските, които ще имат нужда от по-качествени офиси, развивайки своята дейност.

Значителни скокове не се предвиждат, макар всички да очакват увеличено търсене на нови площи. Предстои структуриране на пазара, при което само офис проектите, които отговарят на изискванията на потенциалните наематели или купувачи, ще запазят високите си ценови равнища. Същевременно, все по-голяма роля за успеха на проекта ще имат дългосрочното планиране и умелото управление на имота след построяването му.

Следващата таблица представя цените на наемите в някои от офис сградите в София (клас А и А-), актуални към м. декември 2006 г.:

(EUR/m<sup>2</sup> без ДДС)

С Г Р А Д А	КЛАС	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	РЗП (m <sup>2</sup> )	БАЗОВ НАЕМ	ПОДДРЪЖКА И ОХРАНА	ИДЕАЛНИ ЧАСТИ	ЗАЕТОСТ
1. LandMark Center	A	бул. Цар Освободител	10 000	22,00	3,00*	12%	94%
2. Europark Soravia Center	A	бул. Цариградско шосе	11 800	16,00	3,00*	12%	100%
3. East Park Trade Center	A	бул. Н. Вапцаров	7 200	15,00	2,00*	12%	96%
4. EXPO 2000 Office Center	A	бул. Н. Вапцаров	8 800	14,00	3,00*	10%	100%
5. FPI Center	A	бул. Черни връх	9 500	14,00	2,00	17%	100%
6. Avi J Center I	A	бул. Цариградско шосе	2 600	12,00	1,00	14%	100%
7. Sofia Tower	A	бул. Ал. Стамболийски	10 000	15,00	2,00	10%	80%
8. Building 7&9	A	Бизнес парк София	13 000	12,00	1,00	7%	100%
9. Chameleon Center	A-	бул. Черни връх	3 200	13,00	1,50	12%	100%
10. T. Alexandrov 85-87 Center	A-	бул. Т. Александров	4 000	13,00	1,50	15%	100%
11. Sofia Central Park	A-	ул. Шейново	5 300	16,00	1,40	20%	100%
12. Lozenetz Business Center	A-	бул. Н. Вапцаров	3 600	10,00	0,80	20%	100%
13. Belisimmo Center	A-	бул. България	11 000	11,00	1,50*	30%	80%
14. Porsche Center	A-	бул. Брюксел	9 000	14,00	2,50*	15%	30%
15. The Bulevard Center	A-	бул. Ал. Малинов	2 400	8,00	2,00	6%	100%

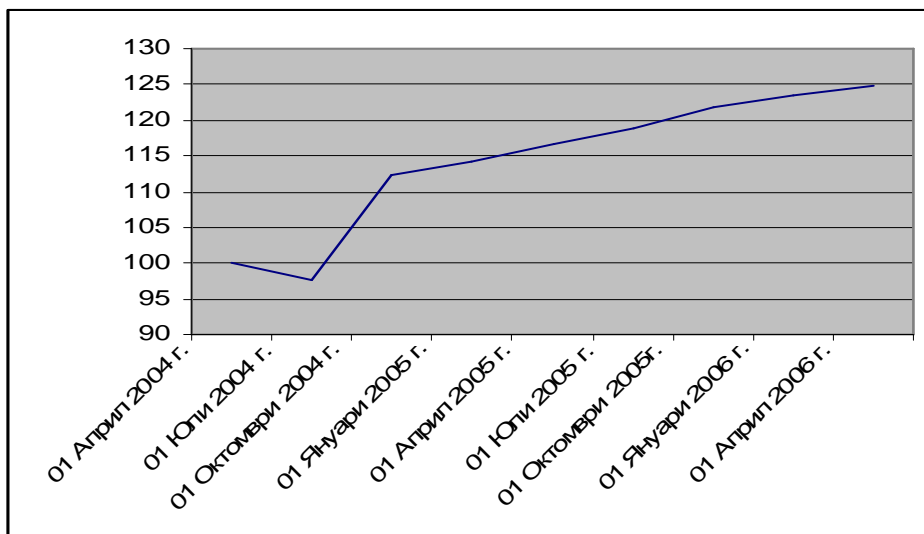
Източник: Source Real Estate Advisers ([www.source.bg](http://www.source.bg))

\*В цената са включени разходи за консумативи.

Всички тези тенденции на пазара на недвижими имоти са отразени във въведения през 2002 г. специален пазарен индекс – REMI (Real Estate Market Index). Той е разработен от Националното сдружение "Недвижими имоти" (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Индексът се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); имоти с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); земя (земеделска и за индустриално ползване).

Индексът REMI-Наеми се характеризира с плавен тренд на нарастване. Очаква се наемните цени на офис и търговски площи да нарастват значително, поради липсата на предлагане на такива видове имоти под наем.

Следващата графика представя движението на Индекс REMI-Наеми



Източник: Национално сдружение "Недвижими имоти" ([www.nсни.bg](http://www.nсни.bg))

Последните данни за Пазарният индекс за недвижимите имоти REMI-Наеми, публикуван от Националното сдружение на недвижимите имоти към датата на изготвяне на настоящия документ са към 01.04.2006 г.

#### 2.5.1.2. Прогнозни очаквания за 2007 г.

Очакванията за развитието на пазара на имоти с офис и търговско предназначение и в частност на наемите, са за нарастване на цените поради липсата на предлагане на качествени свободни офис и търговски площи, особено в централната част на гр. София.

#### 2.5.1.3. Несигурни обстоятелства. Поети ангажименти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството

Няма информация и не се очакват неблагоприятни събития, които да повлияят негативно върху развитието на дейността и приходите от нея, доходността и капиталовите ресурси, както и такива, които биха направили финансовата информация неточна относно бъдещите резултати от дейността и финансовото състояние на емитента.

#### 2.5.2. Планове от съществено значение

През следващите 5 години "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД ще инвестира средствата от настоящата облигационна емисия и текущите парични потоци, които ще получи, в следните направления:

- Рефинансиране три кредита към „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, и
- Възстановяване на предплатен наем от „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД за експлоатиране на сграда, собственост на „БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП“ ЕАД, находяща се в гр. Стара Загора и
- Доизграждане на Блок 3 от Платинум бизнес център, находящ се в гр. София, ул. „Бачо Киро“ № 26-28-30.

#### 2.5.2.1. Рефинансиране на всички задължения към „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД

Дружеството планира с част от средствата от облигационния заем в размер на 5 440 хил. евро да погаси задължения по банков заеми към "Българска Пощенска Банка" АД

ОСНОВАНИЕ	ЗАДЪЛЖЕНИЕ
Рефинансиране на кредит на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД	3 542 хил. евро
Рефинансиране на кредит на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД	528 хил. евро
Лихви и такси за предсрочно погасяване на кредити на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД	130 хил. евро
Рефинансиране на кредит на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД и „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД	1 240 хил. евро
<b>ОБЩО:</b>	<b>5 440 хил. евро</b>

За погасяване на всички задължения на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД и „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД към „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД и заличаване на учредените ипотечи върху недвижимите имоти, собственост на емитента, същият отпуска заем на свързаното лице „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД. Заемът е в размер на 1 240 хил. евро за погасяване на главницата и задълженията по лихви, такси и други разходи по погасяването на кредита. Средствата се превеждат директно на „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, по посочена от нея банкова сметка. „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД се задължава да погаси задължението си по този заем към "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД в срок до 30.09.2007 г., заедно са натрупаната лихва. Страните се споразумяват, че „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД ще заплаща на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД годишна лихва в размер 8% (осем на сто), изчислена върху предоставената в заем сума. Лихвата ще се начислява от датата на предоставяне на заема до датата на цялостното му погасяване. Лихвата ще се начислява върху непогасената част от заема. За обезпечаване на задълженията си по договора за заем „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД издава в полза на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД запис на заповед, платим, на предявяване, с определен в него срок за предявяване не по-къс от 1 (една) година от датата на издаване, с уговорка „без протест“, за размера на заема.

С погасяването на горните задължения "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД ще постигне следните ефекти:

- Възможност за по-дългосрочно планиране на паричните потоци;
- Намаляване цената на използваното финансиране;
- Намаляване на разходите по обслужването на дълга (такси, комисионни и транзакционни разходи);
- Гъвкавост по отношение предоставеното обезпечение;
- Гъвкавост по отношение погасяването на главницата;

След като „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД възстанови средствата по отпуснатия заем, те ще бъдат използвани от "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД за закупуване на други парцели находящи се около бизнес центъра, с цел разширяването му.

#### **2.5.2.2. Връщане на предплатен наем от „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД**

От 02.06.1999 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД има сключен договор с „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД за отдаване под наем на сграда „Сервиз за земеделска техника“ находящ се в гр. Стара Загора, кв. „Кольо Ганчев“ за срок от 6 години. С анекс от 01.06.2005 г. срока на договора е продължен с още 6 години или до 01.06.2011 г. Наемателят е предплатил наема за сградата до 30.06.2009 г. С анекс от 30.03.2007 г. е решено "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД да възстанови на "ФЕРМЕР – 2000" ЕАД предплатен наем в размер на 240 хил. евро.

### **2.5.2.3. Доизграждане на Блок 3 от Платинум Бизнес Център**

До края на 2007 г. Дружеството предвижда да реализира следния проект:

#### **Блок 3 от Платинум Бизнес Център**

##### **М е с т о п о л о ж е н и е:**

Новострояща се сграда, намираща се в гр. София, местн. „ГГЦ зона Г-14”, ул. „Бачо Киро” № 30.

##### **Х а р а к т е р и с т и к и н а и м о т а:**

Застроена площ на имота – 363,68 кв. м.

Разгъната застроена площ на сградата с включени подземни нива – 1 962,15 кв. м.

Сградният фонд представлява офисна сграда, състояща се от подземен етаж, партер, четири офисни етажа и подпокривен етаж, на който също са разположени офиси.

##### **Р а з х о д и з а п р и д о б и в а н е н а и м о т а и п р о г н о з н и р а з х о д и в ъ в в р ъ з к а с и н в е с т и ц и я т а:**

Дружеството предвижда да направи разходи за доизграждане на имота в размер на 1 320 хил. евро. Цената включва предаване на обекта в готов вид (тип – до ключ).

Източник на средства – настоящата емисия облигации.

Очаква се строителството да приключи и сградата да бъде въведена в експлоатация до края на 2007 г.

### 3. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД има едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите включва три лица. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Юлиан Николов Костов.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

Членовете на **Съвета на директорите** на Дружеството са:

Алена Йорданова Иванова – Изпълнителен директор

Професионален опит:

Май 2007 – до сега	Изпълнителен директор - "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД
Май 2007 – до сега	Управител - "ПЛАТИНИУМ БИЗНЕС ЦЕНТЪР" ЕООД
Юни 2004 – до сега	Управител - „БЕЛГАЛ ГРУП" ЕООД
Януари 2004 – Май 2007	Административен мениджър - "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД
Май 1998 – Януари 2004	Началник отдел "Внос и резервни части" - "ФЕРМЕР 2000" ЕООД

Алена Йорданова Иванова има участие като член на управителни органи на следните дружества:

„БЕЛГАЛ ГРУП" ЕООД, гр. София – Управител;

"ПЛАТИНИУМ БИЗНЕС ЦЕНТЪР" ЕООД, гр. София – Управител

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, гр. София – Член на СД и Изпълнителен директор;

На Алена Йорданова Иванова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

Одед Лев (гражданин на Израел) – Председател на СД

Професионален опит:

Януари 2007 – до сега	Председател на СД - "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД
Юли 2006 - до сега	Председател на СД - "ФЕРМЕР 2000" ЕАД

Одед Лев има участие в капитала и в управителните органи на следните дружества:

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, гр. София – едноличен собственик и Председател на СД;

"ПЛАТИНИУМ БИЗНЕС ЦЕНТЪР" ЕООД, гр. София – едноличен собственик;

"ФЕРМЕР 2000" ЕАД, гр. Стара Загора – едноличен собственик и Председател на СД;

"ЛЕВ МЕНИДЖМЪНТ" ООД – съдружник притежаващ 50% от капитала;

TAL НАЕМЕК MARKETING LTD, Israel – едноличен собственик.

На Одед Лев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

Шай Лев (гражданин на Израел) – Член на СД

Професионален опит:

Януари 2007 – до сега	Член на СД - "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД
-----------------------	--



Юли 2006 – до сега	Член на СД - "ФЕРМЕР 2000" ЕАД
Януари 2006 – до сега	Управител - "ТАЙБОРН" ООД
Януари 2006 – до сега	Управител - "СУПЕР ЦЕНТЪР – СЗ" ООД
2002 – Декември 2005	PAZ OIL COMPANY LTD, Israel
2002 - Декември 2005	GOLDFARB, LEVI, ERAN & Co, Israel

Шай Лев има участие в капитала и управителните органи на следните дружества:

"ТАЙБОРН" ООД, гр. София – съдружник, притежаващ 50% от капитала и управител;

"ЛЕВ МЕНИДЖМЪНТ" ООД – съдружник притежаващ 50% от капитала и управител;

"СУПЕР ЦЕНТЪР – СЗ" ООД, гр. Стара Загора – съдружник притежаващ 33% от капитала;

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД – член на СД;

"ТАЛ ХАЕМЕК МАРКЕТИНГ 1990" ООД ТП – управител;

"ФЕРМЕР 2000" ЕАД – член на СД.

На Шай Лев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

Алена Йорданова Иванова заема длъжността член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от м. май 2007 г. до настоящия момент. Алена Йорданова Иванова е избран за член на Съвета на директорите, съгласно Решение № 13/09.05.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 7754/1999 г. От 03.05.2007 г. Алена Йорданова Иванова има сключен договор за управление на Дружеството за неопределен срок. Не е предвидена компенсация в случай на прекратяване на договора.

Одед Лев заема длъжността Председател на Съвета на директорите от януари 2007 г. до настоящия момент. Одед Лев е избран за Председател на Съвета на директорите, съгласно Решение № 11/08.01.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 7754/1999 г.

Шай Лев заема длъжността член на Съвета на директорите от януари 2007 г. до настоящия момент. Шай Лев е избран за член на Съвета на директорите, съгласно Решение № 11/08.01.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 7754/1999 г.

### **3.1. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ**

Висшият ръководен състав на Дружеството се състои от неговия Изпълнителен директор – Алена Йорданова Иванова, информация за която е представена по-горе.

Към настоящия момент няма служители, от чиято работа Дружеството да зависи.

## **4. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ**

### **4.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС**

Дружеството е регистрирано като еднолично акционерно дружество (ЕАД) с наименование "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД с Решение № 11 от 08.01.2007 г. по ф.д. 7754/1999 г. на Софийски градски съд, партиден № 51499 рег. 1, том 560, стр. 152.

Едноличен собственик на капитала е Оded Лев, ЛНЧ 1001274225 с адрес гр. София, ул. "Екзарх Йосиф" № 26, ет. 2.

Оded Лев притежава 45 622 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 10,00 лева всяка, които представляват 100,00% от капитала на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД и съответно от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

През последните три години настоящият едноличен собственик на капитала Оded Лев не е осъществявал промяна в броя на притежаваните от него акции.

### **4.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО**

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява контрол, когато: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Оded Лев, ЛНЧ 1001274225 с адрес гр. София, ул. "Екзарх Йосиф" № 26, ет. 2. Оded Лев притежава 45 622 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 10,00 лева всяка, които представляват 100,00% от капитала на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД и съответно от гласовете в Общото събрание на Дружеството. Видно от това Оded Лев контролира пряко Дружеството в ролята си на едноличен собственик на капитала (лице притежаващо пряко над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството).

### **4.3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Дружеството е сключило следните сделки със свързани лица<sup>1</sup> в периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на настоящото

---

<sup>1</sup> По смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 на Наредба № 2/2003г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа "свързани лица" са: (а) лица, които пряко или непряко посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; (б) неконсолидирани дружества, в които емитента има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; (в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; (г) лица, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, вкл. членовете на управителните и контролните органи, прокуристите, висшия ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях – съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да оказват влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и (д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

предложение за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане:

През 1999 г. "Фермер 2000" ЕООД (настоящо наименование "Фермер 2000" ЕАД) сключва договор за кредитиране на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД (настоящо наименование "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД), като средствата ще се използват за покриване на текущи нужди от оборотни средства на емитента. Към началото на 2004 г. задължението към "Фермер 2000" ЕООД е в размер на 404 615 лв. През 2004 г. са отпуснати още 851 400 лв. и са погасени 326 100 лв., като към края на 2004 г. задължението по кредита е в размер на 929 915 лв. Лихвеният процент по кредита е равен на 9,00%. През 2005 г. по същия договор за кредит на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД са отпуснати още 477 633 лв., с което общото задължение възлиза на 1 407 549 лв. Към края на 2005 г. всички задължения по главница и лихви са погасени. През 2006 г. на същото основание е отпуснат кредит в размер на 65 000 лв. като до края на годината от тях са погасени 45 000 лв. Останалата непогасена главница, както и задълженията по лихви ще бъдат погасени до края на 2007 г.

През 2005 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД е отпуснало на "Фермер 2000" ЕООД кредит за оборотни средства в размер на 388 134 лв., от които 24 129 лв. са погасени през същата година, а остатъкът е погасен през 2006 г. Лихвеният процент по кредита е равен на 9,00%.

С нотариален акт от 03.11.2005 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД е учредена договорна ипотека върху УПИ IV-9, 10, 14 от кв. 20 в местн. Г-14 по плана на гр. София, с административен адрес ул. "Бачо Киро" № 26-28-30. Ипотеката е учредена в полза на „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД като обезпечение по Договор за кредит № 100-147/31.10.2005 г., сключен между свързаното лице "ФЕРМЕР 2000" ЕАД и „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД.

През 2006 г. Одет Лев сключва договор за безлихвен кредит за оборотни средства с "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД в размер на 537 853 лв. До края на 2006 г. кредитът към Одет Лев е погасен.

През 2006 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД отпуска безлихвен кредит за оборотни средства на „Платинум Бизнес Център“ ЕООД в размер на 60 000 лв., който до края на годината е погасен. През 2007 г. е отпуснат нов кредит на същото свързано лице в размер на 15 647 лв., който още не е погасен.

На 02.06.1999 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД сключва договор за отдаване на притежавана от него сграда в гр. Стара Загора с „Фермер 2000“ ЕООД. На 01.06.2005 г. срока на договора с наемателя „Фермер 2000“ ЕООД е продължен до 01.06.2011 г. Цената на наема е определена на 150 000 евро за година.

С нотариален акт от 07.11.2006 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД прехвърля собствеността на УПИ I-12, с административен адрес град София, ул. "Бачо Киро" № 32 на свързаното си лице "Платинум Бизнес Център" ЕООД за сумата от 422 000 евро.

На 05.04.2007 г., на основание чл. 101 от ЗЗД и на основание Договор за банков кредит № 100-147/31.10.2005 г., сключен между "ФЕРМЕР 2000" ЕАД и „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, Дружеството е сключило договор за встъпване в дълг по същия кредит. По силата на този договор, "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД встъпва като съдлъжник в задълженията на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД произтичащи от договора за кредит. Договора за кредит е сключен на 31.10.2005 г. и съгласно условията по него „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД отпуска на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД кредит в размер на 1 500 000 евро за обезпечаване на многократното откриване на акредитиви в полза на доставчици във връзка с доставка на селскостопанска техника, с краен срок на погасяване 30.07.2008 г.

На 16.04.2007 г. е сключен договор за заем между "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД и "ФЕРМЕР 2000" ЕАД. По силата на този договор, "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД предоставя заем в размер на 1 240 хил. евро за погасяване на главницата и задълженията по лихви, такси и други разходи по кредит № 100-147/31.10.2005 г. отпуснат на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД от „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД. Средствата се превеждат директно на „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, по посочена от нея банкова сметка. „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД се задължава да погаси задължението си по този заем към "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД в срок до 30.09.2007 г., заедно са натрупаната лихва. Страните се споразумяват, че „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД ще заплаща на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД годишна лихва в размер 8% (осем на сто), изчислена върху предоставената в заем сума. Лихвата ще се начислява от датата на предоставяне на заема до датата на цялостното му погасяване. Лихвата ще се начислява върху непогасената част от заема. За обезпечаване на задълженията си по договора за заем „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД издава в полза на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД запис на заповед, платим, на предявяване, с определен в него срок за предявяване не по-къс от 1 (една) година от датата на издаване, с уговорка „без протест“, за размера на заема.

Никой от посочените в настоящия документ експерти или консултанти не притежава акции на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента, съответно възнаграждението им не зависи от успеха на първичното частно предлагане на облигациите, за което е изготвен този документ.

## 5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Неодитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Националните счетоводни стандарти (НСС), за финансовите години 2004 г., 2005 г., 2006 г. и за периода 01.01.2007 г. – 31.03.2007 г. са приложени към Проспекта. През разглеждания период отчетите на Дружеството не са одитирани поради факта, че то не отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1 от Закона за счетоводството и следователно не подлежи на независим финансов одит от регистрирани одитори.

### БАЛАНСИ

А К Т И В (хил. лв.)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.03.2007
	Неодит.	Неодит.	Неодит.	Неодит.
<b>А. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>				
I. Дълготрайни материални активи	8 742	1 182	1 530	1 527
II. Дълготрайни нематериални активи	18	22	61	59
III. Дългосрочни финансови активи	279	8 949	9 186	9 127
IV. Търговска репутация	-	-	-	-
V. Разходи да бъдещи периоди	-	-	-	-
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III+IV+V)</b>	<b>9 039</b>	<b>10 153</b>	<b>10 777</b>	<b>10 713</b>
<b>Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>				
I. Краткотрайни материални активи	-	-	-	-
II. Краткосрочни вземания	141	393	155	270
III. Краткосрочни финансови активи	-	-	-	-
IV. Парични средства	33	24	426	77
V. Разходи за бъдещи периоди	1	63	69	67
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V)</b>	<b>175</b>	<b>480</b>	<b>650</b>	<b>414</b>
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б)</b>	<b>9 214</b>	<b>10 633</b>	<b>11 427</b>	<b>11 127</b>

П А С И В (хил. лв.)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.03.2007
	Неодит.	Неодит.	Неодит.	Неодит.
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
I. Основен капитал	456	456	456	456
II. Резерви	1 117	1 138	1 310	1 310
III. Финансов резултат	-215	194	82	309
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)</b>	<b>1 358</b>	<b>1 788</b>	<b>1 848</b>	<b>2 075</b>
<b>Б. ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>				
I. Дългосрочни задължения	5 467	6 171	7 725	7 802
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня	1 000	1 237	450	450
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II)</b>	<b>6 467</b>	<b>7 408</b>	<b>8 175</b>	<b>8 252</b>
<b>В. КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>				
I. Краткосрочни задължения	1 089	1 137	1 104	575
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня	300	300	300	225
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „В” (I+II)</b>	<b>1 389</b>	<b>1 437</b>	<b>1 404</b>	<b>800</b>
<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)</b>	<b>9 214</b>	<b>10 633</b>	<b>11 427</b>	<b>11 127</b>

ПРОСПЕКТ ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ОБЛИГАЦИИ  
С ЕМИТЕНТ "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД  
РЕЗЮМЕ

**ОТЧЕТИ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**

ПОКАЗАТЕЛ (в хил. лв.)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.03.2007
	Неодит.	Неодит.	Неодит.	Неодит.
<b>РАЗХОДИ</b>				
<b>РАЗХОДИ ПО ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ</b>	<b>371</b>	<b>573</b>	<b>980</b>	<b>232</b>
Разходи за материали	11	41	42	6
Разходи за външни услуги	145	210	401	81
Разходи за амортизации	29	243	433	113
Разходи за възнаграждения	30	56	77	26
Разходи за осигуровки	7	15	14	4
Други разходи	149	8	13	2
<b>СУМИ С КОРЕКТИВЕН ХАРАКТЕР</b>	<b>170</b>	<b>14</b>	<b>1 041</b>	<b>-</b>
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	170	14	1 041	-
<b>ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ</b>	<b>400</b>	<b>389</b>	<b>589</b>	<b>45</b>
Разходи за лихви	392	299	569	44
Отрицателни разлики от валутни курсове	4	9	1	-
Други финансови разходи	4	81	19	1
<b>ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>	<b>941</b>	<b>976</b>	<b>2 610</b>	<b>277</b>
<b>ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>222</b>	<b>464</b>	<b>97</b>	<b>227</b>
Извънредни разходи	-	-	-	-
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>941</b>	<b>976</b>	<b>2 610</b>	<b>277</b>
<b>СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА</b>	<b>222</b>	<b>464</b>	<b>97</b>	<b>227</b>
Разходи за данъци	-	34	15	-
<b>ПЕЧАЛБА</b>	<b>222</b>	<b>430</b>	<b>82</b>	<b>227</b>
<b>ВСИЧКО</b>	<b>1 163</b>	<b>1 440</b>	<b>2 707</b>	<b>504</b>
<b>ПРИХОДИ</b>				
<b>НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ НА:</b>	<b>1 157</b>	<b>1 433</b>	<b>2 688</b>	<b>504</b>
Стоки	-	1	-	-
Материали	-	2	-	-
Услуги	592	419	376	59
ДМА и НМА, наеми и др., в т.ч.:	558	1 011	2 312	445
- наеми	388	1 011	1 487	445
Други приходи	7	-	-	-
<b>ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>-</b>
Приходи от лихви	6	6	18	-
Положителни разлики от валутни курсове	-	-	1	-
Други приходи от финансови операции	-	1	-	-
<b>ОБЩО ПРИХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>	<b>1 163</b>	<b>1 440</b>	<b>2 707</b>	<b>504</b>
<b>ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Извънредни приходи	-	-	-	-
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>1 163</b>	<b>1 440</b>	<b>2 707</b>	<b>504</b>
<b>СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ЗАГУБА</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ВСИЧКО</b>	<b>1 163</b>	<b>1 440</b>	<b>2 707</b>	<b>504</b>

**ОТЧЕТИ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**

ПОКАЗАТЕЛ (в хил. лв.)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.03.2007
	Неодит.	Неодит.	Неодит.	Неодит.
<b>Основна дейност</b>				
Постъпления от контрагенти	1 762	1 873	2 029	608

ПРОСПЕКТ ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ОБЛИГАЦИИ  
С ЕМИТЕНТ "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД  
РЕЗЮМЕ

Плащания към контрагенти	-440	-1 793	-1 343	-387
Постъпления/плащания по трудови правоотношения (нето)	-35	-67	-86	-31
Постъпления/плащания по лихви, комисиони, дивиденди (нето)	-	-76	-	-
Постъпления/плащания по данъци върху печалбата (нето)	-	-	-62	-6
Други постъпления/плащания от основната дейност (нето)	-44	-14	-183	-2
<b>Нетен паричен поток от основната дейност</b>	<b>1 243</b>	<b>-77</b>	<b>355</b>	<b>182</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>				
Постъпления по дълготрайни активи	-	-	825	-
Плащания по дълготрайни активи	-2 255	-1 107	-2 096	-10
<b>Нетен паричен поток от инвестиционната дейност</b>	<b>-2 255</b>	<b>-1 107</b>	<b>-1 271</b>	<b>-10</b>
<b>Финансова дейност</b>				
Постъпления/плащания по допълн. вноски на собствениците	-	-	-11	-
Постъпления от кредити	2 294	8 802	3 992	77
Плащания по кредити	-880	-7 393	-2 204	-353
Постъпления/плащания по лихви и комис. по кред. и др. (нето)	-369	-152	-197	-244
Потоци от/за валутни курсови разлики	-4	-1	-	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност (нето)	-	-81	-262	-1
<b>Нетен паричен поток от финансовата дейност</b>	<b>1 041</b>	<b>1 175</b>	<b>1 318</b>	<b>-521</b>
Увеличение/намаление на паричните средства (нето)	29	-9	402	-349
Парични средства в началото на периода	4	33	24	426
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>426</b>	<b>77</b>

На 05.04.2007 г., на основание чл. 101 от ЗЗД и на основание Договор за банков кредит № 100-147/31.10.2005 г., сключен между "ФЕРМЕР 2000" ЕАД и „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, Дружеството е сключило договор за встъпване в дълг по същия кредит. По силата на този договор, "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД встъпва като съдлъжник в задълженията на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД произтичащи от договора за кредит. Договора за кредит е сключен на 31.10.2005 г. и съгласно условията по него „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД отпуска на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД кредит в размер на 1 500 000 евро за обезпечаване на многократното откриване на акредитиви в полза на доставчици във връзка с доставка на селскостопанска техника, с краен срок на погасяване 30.07.2008 г.

На 12.04.2007 г. "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД сключи облигационен заем, предмет на настоящия Проспект, в размер на 7 000 000 евро, при годишен лихвен процент равен на 7,30% и срок на погасяване 12.04.2012 г. Погасяването на главницата ще се извърши еднократно на падежа.

На 16.04.2007 г. е сключен договор за заем между "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД и "ФЕРМЕР 2000" ЕАД. По силата на този договор, "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД предоставя заем в размер на 1 240 хил. евро за погасяване на главницата и задълженията по лихви, такси и други разходи по кредит № 100-147/31.10.2005 г. отпуснат на "ФЕРМЕР 2000" ЕАД от „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД. Средствата се превеждат директно на „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, по посочена от нея банкова сметка. „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД се задължава да погаси задължението си по този заем към "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД в срок до 30.09.2007 г., заедно са натрупаната лихва. Страните се споразумяват, че „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД ще заплаща на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД годишна лихва в размер 8% (осем на сто), изчислена върху предоставената в заем сума. Лихвата ще се начислява от датата на предоставяне на заема до датата на цялостното му погасяване. Лихвата ще се начислява върху непогасената част от заема. За обезпечаване на задълженията си по договора за заем „ФЕРМЕР – 2000“ ЕАД издава в полза на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД запис на заповед, платим, на предявяване, с определен в него срок за предявяване не по-

къс от 1 (една) година от датата на издаване, с уговорка „без протест“, за размера на заема.

След датата на последния междинен финансов отчет – 31.03.2007 г. до датата на издаване на настоящия документ не са настъпвали други съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента.



## 6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ

На 12.03.2007 г. едноличният собственик на капитала на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, прие решение за издаване на първа по ред емисия корпоративни облигации в размер до 7,000,000 евро (Протокол за вземане на Решение от едноличният собственик на капитала на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД от 12.03.2007 г., Приложение № 1), при спазване на всички приложими закони и подзаконовни разпоредби, при условия и срокове, описани в настоящият Проспект. Съгласно т. 1.17 от Решението след приключване на първичното предлагане, с решението за потвърждаване на Проспекта за вторично публично предлагане, емитента и емисията корпоративни облигации ще бъдат вписани във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, като след това ще бъде подадено заявление до "Българска фондова борса – София" АД с цел регистриране на емисията корпоративни облигации за търговия на "Неофициален пазар на облигации" на БФБ. С решението си по т. 2.2 от същото Решение, едноличният собственик на капитала на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД овластява Изпълнителния директор на Дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия с цел пласиране, сключване и регистрация на емисията.

### 6.1. ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ

Предмет на вторично публично предлагане са 7 000 (седем хиляди) обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в "Централен Депозитар" АД, лихвоносни, обезпечени облигации с краен падеж 60 (шестдесет) месеца и идентификационен код BG2100007074.

Датата на падежа на облигационния заем е 60 (шестдесет) месеца след датата на издаване на настоящата емисия облигации – **12 април 2012 г.**

### 6.2. ОБЩА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ (РАЗМЕР НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ)

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер 7 000 000 (седем милиона) евро, разпределен в 7 000 (седем хиляди) броя облигации с единична номинална стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка една.

### 6.3. СХЕМА ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ. УСЛОВИЯ ЗА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ

Главница по облигационния заем ще бъде погасена еднократно на падежа или на определената дата и ред съгласно представените по-долу *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента.*

Първото купонно плащане е дължимо след 3 (три) месеца от датата на сключване на облигационния заем – **12 юли 2007 г.**

Следващите купонни плащания ще се извършват при изтичане на 3 (три) месеца от предходното. В случай, че датата на купонното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. *Погасителният план в долната таблица е направен при предположението, че Дружеството не ползва възможността за предсрочно погасяване на главницата*

ПРОСПЕКТ ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ОБЛИГАЦИИ  
С ЕМИТЕНТ "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД  
РЕЗЮМЕ

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Лихва (евро)	Главница (евро)	Общо плащане (евро)	Остатъчна главница (евро)
12-Apr-07	12-Apr-12	12-Jul-07	91	365	7.30%	127 400.00		127 400.00	7 000 000.00
		12-Oct-07	92	365	7.30%	128 800.00		128 800.00	7 000 000.00
		12-Jan-08	92	366	7.30%	128 448.09		128 448.09	7 000 000.00
		12-Apr-08	91	366	7.30%	127 051.91		127 051.91	7 000 000.00
		12-Jul-08	91	366	7.30%	127 051.91		127 051.91	7 000 000.00
		12-Oct-08	92	366	7.30%	128 448.09		128 448.09	7 000 000.00
		12-Jan-09	92	365	7.30%	128 800.00		128 800.00	7 000 000.00
		12-Apr-09	90	365	7.30%	126 000.00		126 000.00	7 000 000.00
		12-Jul-09	91	365	7.30%	127 400.00		127 400.00	7 000 000.00
		12-Oct-09	92	365	7.30%	128 800.00		128 800.00	7 000 000.00
		12-Jan-10	92	365	7.30%	128 800.00		128 800.00	7 000 000.00
		12-Apr-10	90	365	7.30%	126 000.00		126 000.00	7 000 000.00
		12-Jul-10	91	365	7.30%	127 400.00		127 400.00	7 000 000.00
		12-Oct-10	92	365	7.30%	128 800.00		128 800.00	7 000 000.00
		12-Jan-11	92	365	7.30%	128 800.00		128 800.00	7 000 000.00
		12-Apr-11	90	365	7.30%	126 000.00		126 000.00	7 000 000.00
		12-Jul-11	91	365	7.30%	127 400.00		127 400.00	7 000 000.00
		12-Oct-11	92	365	7.30%	128 800.00		128 800.00	7 000 000.00
		12-Jan-12	92	366	7.30%	128 448.09		128 448.09	7 000 000.00
		12-Apr-12	91	366	7.30%	127 051.91	7 000 000.00	7 127 051.91	0.00
<b>Общо:</b>			<b>1 827</b>			<b>2 555 700.00</b>	<b>7 000 000.00</b>	<b>9 555 700.00</b>	

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента*, плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации. Плащанията по главницата на облигационния заем се дължат на датата на падежа на купонното плащане, следващо датата на решение на компетентния орган на емитента за предсрочно погасяване, освен ако не е посочено друго в решението на компетентния орган. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

**Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента**

Емитентът извършва предсрочно изплащане на част или на цялата главница по облигационния заем при посочените по-долу условия и ред:

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем при спазване на задълженията и нивата на обезпечение, описани в *Раздел 6.4.* от настоящия документ. Правото на Емитента за предсрочно погасяване на главницата по заема може да се

упражни само на датите на купонните плащания след изтичане на 2 (две) години от срока на заема, т.е. от деветото купонно плащане.

Емитентът се задължава да уведоми Комисията за финансов надзор и “Българска фондова борса – София” АД за решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на част или цялата главница по облигационния заем по реда за разкриване на вътрешната информация, съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003г. на КФН за проспектите при публичното предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Уведомлението следва да се изпрати до Комисията за финансов надзор и “Българска фондова борса – София” АД най-късно до края на работния ден следващ деня, в който е взето решение от Съвета на директорите на Дружеството за предсрочното погасяване на главницата по облигационния заем. Уведомлението следва да съдържа информация относно размера на погасителните вноски по главницата на облигационния заем. Информацията, съдържаща се в уведомлението се разпространява публично чрез публикуване в ежедневния бюлетин на “Българска Фондова Борса – София” АД.

В случай, че настоящата емисия не се регистрира за търговия на регулиран пазар, по-специално на “Българска Фондова Борса – София” АД, “Неофициален пазар”, Емитентът се задължава да уведоми писмено всеки от облигационерите за решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочни плащания по главницата до края на работния ден следващ деня, в който е взето решението, но не по-късно от 10 (десет) работни дни преди предстоящо плащане по главницата.

Емитентът извършва предсрочното изплащане по главницата на облигационния заем на датата на купонното плащане, следващо решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на главницата, освен ако не е посочено друго в Решението. В случай, че датата за извършване на предплащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Предплащането по главницата по облигационния заем се извършва пропорционално между всички облигации.

При предсрочно изплащане на част или пълния размер на главницата по облигационния заем по описаните тук ред и условия, емитентът дължи на облигационерите допълнителна такса за предплащане в размер на 0,50% (нула цяло и пет десети на сто) от размера на предсрочно изплатената сума по главницата на облигационния заем.

Таксата за предплащане се изчислява само върху размера на предсрочно изплатената главница (не и върху размера на лихвите) и се изплаща от емитента на облигационерите едновременно с изплащането на сумите по предплащането.

Емитентът уведомява “Централен Депозитар” АД, заместник-председателя на КФН, ръководещ направление “Надзор на инвестиционната дейност” и “Българска фондова борса – София” АД за всяко извършено от него предсрочно изплащане по главницата на облигационния заем. Уведомлението се изпраща до КФН, “Централен Депозитар” АД и “Българска фондова борса – София” АД до края на работния ден следващ деня, в който емитентът е извършил предсрочното изплащане по главницата и съдържа: 1) размера на извършеното от емитента предплащане, 2) размера на дължимата от емитента на облигационерите такса за предсрочно изплащане на главницата.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на притежателите на облигациите (Задължение “Обратно изкупуване”)

В случай, че: 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспект, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията облигации на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД за вторично публично предлагане, или

2) Съветът на директорите на Българска Фондова Борса – София АД откаже да регистрира за търговия облигациите от емисията на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, или

3) След изтичане на 6 (шест) месеца от емитирането на облигациите, емисията не е регистрирана за търговия на Българска Фондова Борса-София АД,

Дружеството или упълномощен от него инвестиционен посредник се задължава в срок от 5 (пет) работни дни от получаване на съответния отказ да уведоми писмено облигационерите за това.

До 17.00 часа на 5 (петия) работен ден от получаване на уведомлението по предходното изречение, всеки облигационер има право писмено да заяви, че желае да продаде облигациите си обратно на емитента. Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, да изкупи облигациите. На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно със съответната лихва за периода на държане, се изплаща дължимата емисионна стойност на главницата съобразно номиналната стойност на притежаваните към този момент облигации, но не повече от притежаваните от тези лица облигации към момента на депозиране на заявлението, че желаят обратна продажба.

Задължението за обратно изкупуване на облигациите от страна на емитента е валидно единствено и само при наличие на едно от условията 1), 2) и 3), дефинирани в този раздел.

С цел безпрепятствено посрещане на разходите по евентуално обратно изкупуване, емитентът ще поддържа достатъчен резерв от парични средства до регистрацията на емисията за търговия на "Българска Фондова Борса – София" АД.

#### **6.4. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ И АНГАЖИМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ**

##### **6.4.1. Описание на обезпечението и ангажиментите на емитента към облигационерите**

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разноските по емисията, Дружеството учредява в полза на Банката-довереник при спазване на установените в закона ред и форма следното обезпечение: първа по ред ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД:

- **1 311.06/1514.90 (хиляда триста и единадесет цяло и шест стотни върху хиляда петстотин и четиринадесет цяло и деветдесет стотни)** идеални части от Урегулиран поземлен имот IV-9,10,14 (четвърти, отреден за имоти с планоснимачни номера девети, десети и четиринадесети), целият с площ от 1 514.90 (хиляда петстотин и четиринадесет цяло и деветдесет стотни) кв.м. от квартал 20 (двадесет) в местността "ГГЦ-зона Г-14 (четиринадесет)" по плана на гр. София, при съседни на имота по скица: ул. "Бачо Киро", ул. "Екзарх Йосиф", УПИ III-12 (трети, отреден за имот с планоснимачен номер дванадесет), УПИ VIII-2 (осми, отреден за имот с планоснимачен номер две) и УПИ I-12 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер дванадесет), който имот е идентичен с бившите Урегулиран поземлен имот VI-10 (шести, отреден за имот с планоснимачен

номера десети), Урегулиран поземлен имот IV-9 (четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер девети) и Урегулиран поземлен имот VII-14 (седми, отреден за имот с планоснимачен номер четиринадесети);

- Реални обекти от Блок 1 (едно) на офисна сграда, находяща се на горепосочения адрес, а именно: **Целият етаж „ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ-2 (минус две)**, ниво -530 (минус петстотин и тридесет) сантиметра, застроен на 725,50 (седемстотин двадесет и пет цяло и петдесет стотни) кв. м., при съседни: от три страни дворно място, улица, отгоре - „ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ-1 (минус едно), ниво -270 (минус двеста и седемдесет) сантиметра, състоящ се от: **Гаражна клетка № 1 (едно)**, застроена на площ от 14,36 (четиринадесет цяло и тридесет и шест стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 18 (осемнадесет), от две страни стена, гаражна клетка № 2 (две), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 2 (две)**, застроена на площ от 13,82 (тринадесет цяло и осемдесет и две стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 17 (седемнадесет), гаражна клетка № 1 (едно), стена, гаражна клетка № 3 (три), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 3 (три)**, застроена на площ от 10,76 (десет цяло и седемдесет и шест стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 16 (шестнадесет), гаражна клетка № 2 (две), стена, гаражна клетка № 4 (четири), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 4 (четири)**, застроена на площ от 11,06 (единадесет цяло и шест стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 15 (петнадесет), гаражна клетка № 3 (три), стена, гаражна клетка № 5 (пет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 5 (пет)**, застроена на площ от 10,51 (десет цяло и петдесет и една стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 14 (четиринадесет), гаражна клетка № 4 (четири), стена, гаражна клетка № 6 (шест), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 6 (шест)**, застроена на площ от 10,51 (десет цяло и петдесет и една стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 13 (тринадесет), гаражна клетка № 5 (пет), стена, гаражна клетка № 7 (седем), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 7 (седем)**, застроена на площ от 10,25 (десет цяло и двадесет и пет стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 12 (дванадесет), гаражна клетка № 6 (шест), стена, гаражна клетка № 8 (осем), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 8 (осем)**, застроена на площ от 10,25 (десет цяло и двадесет и пет стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 11 (единадесет), гаражна клетка № 7 (седем), стена, гаражна клетка № 9 (девет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 9 (девет)**, застроена на площ от 14,91 (четиринадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 10 (десет), гаражна клетка № 8 (осем), от две страни стена, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 10 (десет)**, застроена на площ от 14,91 (четиринадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 11 (единадесет), гаражна клетка № 9 (девет), стена, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 11 (единадесет)**, застроена на площ от 10,25 (десет цяло и двадесет и пет стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 12 (дванадесет), гаражна клетка № 8 (осем), гаражна клетка № 10 (десет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата

и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 12 (дванадесет)**, застроена на площ от 10,25 (десет цяло и двадесет и пет стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 13 (тринадесет), гаражна клетка № 7 (седем), гаражна клетка № 11 (единадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 13 (тринадесет)**, застроена на площ от 10,51 (десет цяло и петдесет и една стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 14 (четирнадесет), гаражна клетка № 6 (шест), гаражна клетка № 12 (дванадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 14 (четирнадесет)**, застроена на площ от 10,51 (десет цяло и петдесет и една стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 15 (петнадесет), гаражна клетка № 5 (пет), гаражна клетка № 13 (тринадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 15 (петнадесет)**, застроена на площ от 11,06 (единадесет цяло и шест стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 16 (шестнадесет), гаражна клетка № 4(четири), гаражна клетка № 14(четирнадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 16 (шестнадесет)**, застроена на площ от 10,76 (десет цяло и седемдесет и шест стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 17 (седемнадесет), гаражна клетка № 3 (три), гаражна клетка № 15 (петнадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 17 (седемнадесет)**, застроена на площ от 13,82 (тринадесет цяло и осемдесет и две стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 18 (осемнадесет), гаражна клетка № 2 (две), гаражна клетка № 16 (шестнадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 18 (осемнадесет)**, застроена на площ от 14,36 (четирнадесет цяло и тридесет и шест стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, стена, гаражна клетка № 1 (едно), гаражна клетка № 17 (седемнадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка №19 (деветнадесет)**, застроена на площ от 11,70 (единадесет цяло и седемдесет стотни) кв. м., при съседни: от три страни място за маневри, гаражна клетка № 20 (двадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 20 (двадесет)**, застроена на площ от 12,14 (дванадесет цяло и четирнадесет стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 24 (двадесет и четири), гаражна клетка № 19 (деветнадесет), място за маневри, гаражна клетка № 21 (двадесет и едно), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 21 (двадесет и едно)**, застроена на площ от 12,17 (дванадесет цяло и седемнадесет стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 24 (двадесет и четири), гаражна клетка № 20 (двадесет), място за маневри, машинно-асансьори, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 22 (двадесет и две)**, застроена на площ от 12,56 (дванадесет цяло и петдесет и шест стотни) кв. м., при съседни: склад, коридор, място за маневри, гаражна клетка № 23 (двадесет и три), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 23 (двадесет и три)**, застроена на площ от 12,59 (дванадесет цяло и петдесет и девет стотни) кв. м., при съседни: склад, гаражна клетка № 22 (двадесет и две), място за маневри, рампа, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 24 (двадесет и четири)**, застроена на площ от 12,60 (дванадесет цяло

и шестдесет стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 25 (двадесет и пет), място за маневри, гаражна клетка № 20 (двадесет), гаражна клетка № 21 (двадесет и едно), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 25 (двадесет и пет)**, застроена на площ от 12,96 (дванадесет цяло и деветдесет и шест стотни) кв. м., при съседни: рампа, място за маневри, гаражна клетка № 24 (двадесет и четири), гаражна клетка № 26 (двадесет и шест), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 26 (двадесет и шест)**, застроена на площ от 15,33 (петнадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., при съседни: рампа, гаражна клетка № 25 (двадесет и пет), стълбище, склад, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 27 (двадесет и седем)**, застроена на площ от 22,81 (двадесет и две цяло и осемдесет и една стотни) кв. м. при съседни: от две страни стена, място за маневриране, гаражна клетка № 25 (двадесет и пет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **СКЛАД**, застроен на на площ от 11,54 (единадесет цяло и петдесет и четири стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 26 (двадесет и шест), стълбище, гаражна клетка № 22 (двадесет и две), гаражна клетка № 23 (двадесет и три) и рампа, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **СКЛАД**, застроен на на площ от 10,84 (десет цяло и осемдесет и четири стотни) кв. м., при съседни: стена, рампа, помещение за стопански нужди, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Помещение за стопански нужди**, застроено на на площ от 13,00 (тринадесет) кв. м., при съседни: от две страни стена, склад, рампа, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **СКЛАД (под стълбище)**, застроен на площ 7 (седем) кв. м., при съседни: склад (оформен на мястото на помещение машинно асансьори), гаражна клетка № 23 (двадесет и три), гаражна клетка № 25 (двадесет и пет) и склад (под рампа), ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **СКЛАД (оформен на мястото на помещение машинно асансьори)**, застроен на площ 7,70 (седем цяло и седемдесет стотни) кв. м., при съседни: склад (под стълбище), гаражна клетка № 20 (двадесет), гаражна клетка № 19 (деветнадесет), ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **СКЛАД (под рампа)**, застроен на площ 20,15 (двадесет цяло и петнадесет стотни) кв. м., при съседни: склад (под стълбище), гаражна клетка № 18 (осемнадесет), гаражна клетка № 19 (деветнадесет) и пространство за маневриране, ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; Следните обекти от етаж **ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ-1 (минус едно)**, ниво -270 (минус двеста и седемдесет) сантиметра: **Гаражна клетка № 1 (едно)**, застроена на площ от 20,33 (двадесет цяло и тридесет и три стотни) кв.м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 2 (две), от две страни стена, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 2 (две)**, застроена на площ от 13,59 (тринадесет цяло и петдесет и девет стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 4 (четири), гаражна клетка № 3 (три), гаражна клетка № 1 (едно), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 3 (три)**, застроена на площ от 8,80 (осем цяло и осемдесет стотни) кв. м., при съседни – от две страни стена, гаражна клетка № 5 (пет) и гаражна клетка № 2 (две), ведно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 4 (четири)**, застроена на площ от 13,59 (тринадесет

цяло и петдесет и девет стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 6 (шест), гаражна клетка № 5 (пет), гаражна клетка № 2 (две), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 5 (пет)**, застроена на площ от 9,00 (девет) кв. м., при съседни: стена, гаражна клетка № 7 (седем), гаражна клетка № 3 (три) и гаражна клетка № 4 (четири), ведно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 6 (шест)**, застроена на площ от 13,95 (тринадесет цяло и деветдесет и пет стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 8 (осем), гаражна клетка № 7 (седем), гаражна клетка № 4 (четири), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 7 (седем)**, застроена на площ от 9,25 (девет цяло и двадесет и пет стотни) кв. м., при съседни: стена, гаражна клетка № 9 (девет), гаражна клетка № 5 (пет) и гаражна клетка № 6 (шест), ведно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 8 (осем)**, застроена на площ от 13,95 (тринадесет цяло и деветдесет и пет стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 10 (десет), гаражна клетка № 9 (девет), гаражна клетка № 6 (шест), заедно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 9 (девет)**, застроена на площ от 10,00 (десет) кв. м., при съседни: стена, гаражна клетка № 11 (единадесет), гаражна клетка № 7 (седем) и гаражна клетка № 8 (осем), ведно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 10 (десет)** застроена на площ от 11,06 (единадесет цяло и шест стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 12 (дванадесет), гаражна клетка № 11 (единадесет), гаражна клетка № 8 (осем), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 11 (единадесет)**, застроена на площ от 11,06 (единадесет цяло и шест стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 10 (десет), гаражна клетка № 13 (тринадесет), стена, гаражна клетка № 19 (деветнадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 12 (дванадесет)**, застроена на площ от 10,76 (десет цяло и седемдесет и шест стотни) кв. м., при съседни: място за маневри, гаражна клетка № 14 (четирнадесет), гаражна клетка № 13 (тринадесет), гаражна клетка № 10 (десет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 13 (тринадесет)**, застроена на площ от 10,76 (десет цяло и седемдесет и шест стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 12 (дванадесет), гаражна клетка № 15 (петнадесет), стена, гаражна клетка № 11 (единадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 18 (осемнадесет)**, със застроена площ – 14,80 (четирнадесет цяло и осемдесет стотни) кв. м., при съседни: от две страни стени, гаражна клетка № 19 (деветнадесет), пространство за маневриране, ведно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 19 (деветнадесет)**, застроена на площ от 12,59 (дванадесет цяло и петдесет и девет стотни) кв. м., при съседни: помещение за охрана, гаражна клетка № 20 (двадесет), място за маневри, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и правото на строеж; **Гаражна клетка № 20 (двадесет)**, застроена на площ от 12,56 (дванадесет цяло и петдесет и шест стотни) кв. м., при съседни: помещение за охрана, коридор, асансьорно преддверие, място за маневри, гаражна клетка № 19 (деветнадесет), заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и правото на строеж; **Гаражна клетка № 24 (двадесет и четири)**, застроена на площ от 12,60



(дванадесет цяло и шестдесет стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 25 (двадесет и пет), място за маневри, гаражна клетка № 21 (двадесет и едно), гаражна клетка № 22 (двадесет и две), стълбище, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Гаражна клетка № 25 (двадесет и пет)**, застроена на площ от 12,96 (дванадесет цяло и деветдесет и шест стотни) кв. м., при съседни: рампа, място за маневри, гаражна клетка № 24 (двадесет и четири), помещение сградно управление, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Помещение сградно управление**, застроено на площ от 25,23 (двадесет и пет цяло и двадесет и три стотни) кв. м., при съседни: рампа, гаражна клетка № 25 (двадесет и пет) и от две страни стълбище, заедно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Помещение машинно климатизация**, застроено на площ от 38,72 (тридесет и осем цяло и седемдесет и две стотни) кв. м., при съседни: гаражна клетка № 9 (девет), гаражна клетка № 8 (осем), гаражна клетка № 7 (седем), гаражна клетка № 6 (шест), гаражна клетка № 5 (пет) и от две страни стена, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Помещение за охрана със санитарен възел**, застроено на площ от 13,35 (тринадесет цяло и тридесет и пет стотни) кв. м., при съседни: стълбище, коридор, гаражна клетка № 11 (единадесет), гаражна клетка № 10 (десет), рампа и склад, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **СКЛАД**, застроен на площ от 36,36 (тридесет и шест цяло и тридесет и шест стотни) кв. м., при съседни: стена, стълбище, санитарен възел, рампа, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ВТОРИ ЕТАЖ на Блок № 1 (едно)**, целият застроен на площ от 345,77 (триста четиридесет и пет цяло и седемдесет и седем стотни) кв. м., състоящ се от офисно пространство и санитарни помещения, при съседни: улица, от три страни дворно място, от долу – първи етаж, от горе – трети етаж, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ТРЕТИ ЕТАЖ на Блок № 1 (едно)**, целият застроен на площ от 345,60 (триста четиридесет и пет цяло и шестдесет стотни) кв. м., състоящ се от офисно пространство и санитарни помещения, при съседни: улица, от три страни дворно място, от долу – втори етаж, от горе – четвърти етаж, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ на Блок № 1 (едно)**, целият застроен на площ от 344,53 (триста четиридесет и четири цяло и петдесет и три стотни) кв. м., състоящ се от офисно пространство и санитарни помещения, при съседни: улица, от три страни дворно място, от долу – трети етаж, от горе – пети етаж, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ПЕТИ ЕТАЖ на Блок № 1 (едно)**, целият застроен на площ от 342,54 (триста четиридесет и две цяло и петдесет и четири стотни) кв. м., състоящ се от офисно пространство и санитарни помещения, при съседни: улица, от три страни дворно място, от долу – четвърти етаж, от горе – покривен етаж, заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **МАНСАРДЕН ПЪРВИ ЕТАЖ от Блок № 1 (едно)**, целият застроен на площ 335,00 (триста тридесет и пет) кв. м.; състоящ се от офисно пространство с площ от 288,26 (двеста осемдесет и осем цяло и двадесет и шест стотни) кв. м., сервизни помещения и асансьорно предверие; при съседни: от три страни - двор и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **МАНСАРДЕН ВТОРИ ЕТАЖ от Блок № 1 (едно)**, целият застроен на площ 257,00 (двеста петдесет и седем) кв. м.; състоящ се от офисно пространство, сервизни помещения и асансьорно

предверие; при съседни: от три страни – двор и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **КОНФЕРЕНТНА ЗАЛА**, със застроена площ 73 (седемдесет и три) кв. м. и **открита тераса** със застроена площ 114 (сто и четиринадесет) кв. м., разположени на покрива на Блок № 1 (едно), при съседни: от три страни – двор и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

- Реални обекти от Блок 2 (две) на офисна сграда, находяща се на горепосочения адрес, а именно: **ФИТНЕС ЗАЛА**, със склад и съблекални за мъже и жени, с обща застроена площ от 214,25 (двеста и четиринадесет цяло и двадесет и пет стотни) кв. м., разположена на етаж Подземни гаражи – 1 (минус едно), при съседни: стена, рампа, ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите ѝ се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Магазин № 8 (осем)**, със застроена площ от 29,98 (двадесет и девет цяло и деветдесет и осем стотни) кв. м., разположен на приземния етаж, при съседни: от две страни - пасаж, магазин № 26 (двадесет и шест) и рампа, ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **Магазин № 11 (единадесет)**, със застроена площ от 104,59 (сто и четири цяло и петдесет и девет стотни) кв. м., разположен на приземния етаж, при съседни: пасаж, асансьорно предверие, ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ПЪРВИ ЕТАЖ от Блок № 2 (две)**, целият застроен на площ от 389,23 (триста осемдесет и девет цяло и двадесет и три стотни) кв. м.; състоящ се от офисно пространство с площ от 269,44 (двеста шестдесет и девет цяло и четиридесет и четири стотни) кв. м., санитарни помещения, кафе, бар и асансьорно предверие; при съседни: Блок № 1 (едно), двор, ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ВТОРИ ЕТАЖ от Блок № 2 (две)**, целият застроен на площ от 453,13 (четиристотин петдесет и три цяло и тринадесет стотни) кв. м.; състоящ се от офисно пространство – 398,29 (триста деветдесет и осем цяло и двадесет и девет стотни) кв. м., санитарни помещения и асансьорно предверие; при съседни: Блок № 1 (едно), двор, ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ТРЕТИ ЕТАЖ от Блок № 2 (две)**, целият застроен на площ от 453,13 (четиристотин петдесет и три цяло и тринадесет стотни) кв. м.; състоящ се от офисно пространство с площ от 398,29 (триста деветдесет и осем цяло и двадесет и девет стотни) кв. м., санитарни помещения и асансьорно предверие; при съседни: Блок № 1 (едно), двор, ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ от Блок № 2 (две)**, целият застроен на площ от 448,48 (четиристотин четиридесет и осем цяло и четиридесет и осем стотни) кв. м.; състоящ се от офисно пространство с площ от 395,84 (триста деветдесет и пет цяло и осемдесет и четири стотни) кв. м., санитарни помещения и асансьорно предверие; при съседни: Блок № 1 (едно), двор, ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; **ПЕТИ ЕТАЖ от Блок № 2 (две)**, целият застроен на площ 447,43 (четиристотин четиридесет и седем цяло и четиридесет и три стотни) кв. м.; състоящ се от тераса към апартамент, тераса към офиси и апартамент, със застроена площ 140,75 (сто и четиридесет цяло и седемдесет и пет стотни) кв. м., включващ кухня, дневна, спалня, кабинет и сервизни помещения; при съседни: Блок № 1 (едно), двор, ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Бачо Киро", ведно с

припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

- Право на строеж за изграждане на следните недвижими имоти, разположени върху недвижим имот, представляващ Урегулиран поземлен имот IV-9,10,14 (четвърти за имоти планоснимачен номер девети, десети и четиринадесети), целият с площ от 1 514.90 (хиляда петстотин и четиринадесет цяло и деветдесет стотни) кв.м. от квартал 20 (двадесет) в местността "ГГЦ-зона Г-14 (четиринадесет)" по плана на гр. София, находящ се в гр. София, ул. "Бачо Киро" № 26-28-30, при съседни на имота: ул. "Бачо Киро", ул. "Екзарх Йосиф", УПИ III (три) и УПИ I-12 (първи за имот дванадесет), които недвижими имоти ще представляват реални обекти от **Блок 3** на офисна сграда, находяща се на ул. „Бачо Киро“ № 26-28-30 и са както следва: **Етаж ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ – 1 (минус едно)**, целият застроен на площ 300,72 (триста цяло и седемдесет и две стотни) кв. м.; състоящ се от шест броя гаражни клетки, пространство за маневриране, складови помещения и Магазин № 11 (единадесет), със застроена площ от 88,70 (осемдесет и осем цяло и седемдесет стотни) кв. м. при съседни: от две страни двор, Блок № 1 (едно) и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата; **Магазин № 9 (девет)** и сервизни помещения, с обща застроена площ от 93,11 (деветдесет и три цяло и одинадесет) кв. м., разположен на приземния етаж, при съседни: от две страни - двор, магазин № 30 (тридесет), атриум и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата; **Магазин № 10 (десет)**, със застроена площ от 59,01 (петдесет и девет цяло и една стотна) кв. м., разположен на приземния етаж, при съседни: от две страни - двор, фойе и сервизни помещения, ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата; **ПЪРВИ ЕТАЖ от Блок № 3 (три)**, целият застроен на площ от 292,31 (двеста деветдесет и две цяло и тридесет и една стотни) кв. м.; състоящ се от офисно пространство с площ от 208,82 (двеста и осем цяло и осемдесет и две стотни) кв. м., санитарни помещения и асансьорно предверие; при съседни: от две страни - двор, Блок № 1 (едно) и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата; **ВТОРИ ЕТАЖ от Блок № 3 (три)**, целият застроен на площ от 273,27 (двеста седемдесет и три цяло и двадесет и седем стотни) кв. м.; състоящ се от офисно пространство с площ от 220,42 (двеста и двадесет цяло и четиридесет и две стотни) кв. м., санитарни помещения и асансьорно предверие; при съседни: от две страни - двор, Блок № 1 (едно) и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата.; **ТРЕТИ ЕТАЖ от Блок № 3 (три)**, целият застроен на площ от 273,27 (двеста седемдесет и три цяло и двадесет и седем стотни) кв. м.; състоящ се от офисно пространство с площ от 220,42 (двеста и двадесет цяло и четиридесет и две стотни) кв. м., санитарни помещения и асансьорно предверие; при съседни: от две страни - двор, Блок № 1 (едно) и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата.; **ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ от Блок № 3 (три)**, целият застроен на площ 271,55 (двеста седемдесет и едно цяло и петдесет и пет стотни) кв. м.; състоящ се от офисно пространство с площ от 218,70 (двеста и осемнадесет цяло и седемдесет стотни) кв. м., санитарни помещения и асансьорно предверие; при съседни: от две страни - двор, Блок № 1 (едно) и ул. "Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата; **ПЕТИ ЕТАЖ от Блок № 3 (три)**, целият застроен на площ 202,23 (двеста и две цяло и двадесет и три стотни) кв. м., състоящ се от апартамент с площ от 171,37 (сто седемдесет и един цяло и тридесет и седем стотни) кв. м., включващ кабинет, дневна, кухня, спалня, коридор и санитарни помещения, както и асансьорно предверие, при съседни: от две страни - двор, Блок № 1 (едно) и ул.

"Бачо Киро", ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата.

Задължения на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД по отношение на обезпечението на емисията облигации:

- "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД се задължава, в двадесетдневен срок от публикуване на обявлението по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, да извърши всички необходими действия и да бъдат заличени всички вписани по-рано ипотeki (ако има такива) върху същите недвижими имоти и върху правото на строеж за построяване на описаните недвижими имоти, с което изискването за първа по ред ипотека на обезпечението по облигационния заем да бъде спазено и да представи на банката-довереник необходимите документи, удостоверяващи това обстоятелство.
- Дружеството се задължава към всеки един момент, за периода на емисията, да поддържа обезпечение не по-малко от 145,00% (сто и четиридесет пет на сто) от сумата на всички задължения на Дружеството към облигационерите по главницата на заема.
- Дружеството се задължава, най-късно до края на следващия работен ден, да уведомява банката-довереник за всички промени по учреденото обезпечение на облигационната емисия, включително за съществени изменения в стойността на имуществото, предмет на обезпечението. За съществени промени ще се счита спадане на стойността на обезпечението с 2% (две на сто) и/или повече под минимално изискуемото ниво съгласно предходният абзац.
- Дружеството се задължава да уведомява незабавно банката-довереник за всяка извършена оценка на ипотекираните имоти и право на строеж за построяване на недвижими имоти, както и за всяка промяна във вида и/или стойностите им, която води до намаляване на стойността на обезпечението под нивото, определено по-горе. В този случай емитентът се задължава да допълни обезпечението с друго имущество и/или друг недвижим имот или да го замести с друг недвижим имот на същата или по-голяма стойност в срок от 10 работни дни от настъпване на промяната. Под друго имущество по смисъла на предходното изречение, се разбира особен залог на държавни ценни книжа, учреден по реда и при условията на съответно приложимите разпоредби на действащото законодателство.
- Дружеството се задължава от сключването на облигационния заем до пълното му погасяване да не обременява с други тежести недвижимите имоти и правото на строеж, предмет на обезпечение.
- Дружеството се задължава да застрахова обезпечението, като в договора за застраховка бъде изрично посочено, че банката-довереник е получател на застрахователните суми и застрахователната сума е не по-малка от размера на пазарната оценка на имотите и на правото на строеж, извършена от лицензиран оценител. Застраховката се подновява ежегодно и следва да бъде валидно сключена до изпълнение на всички задължения на емитента към облигационерите по емисията облигации и към банката-довереник, съгласно предвиденото в Договора за изпълнение на функцията "Довереник на облигационерите".

Към датата на настоящия Проспект е учредена договорна ипотека върху недвижимите имоти изброени по-горе с Нотариален акт № 69, том I, рег. № 1065, дело № 64 от 2007 г., вписан с вх. рег. № 20961 от 06.04.2007 г. в Службата по вписванията към Агенцията по вписванията в гр. София в полза на Банката-довереник на облигационерите към датата

на сключване на облигационния заем. Службата по вписванията към Агенцията по вписванията в гр. София осигурява публичен достъп до всички ипотеки, включително и тази по настоящата облигационна емисия.

Към датата на учредяване на обезпечението, същото представлява 148,76% (сто четиридесет и осем цяло и седемдесет и шест стотни процента) от номиналната стойност на главницата на емисията облигации. Дружеството предоставя като приложение към Проспекта оценка от лицензирана оценителска фирма на недвижимите имоти и правото за построяване на недвижими имоти, служещи като обезпечение.

На 12.04.2007 г., в изпълнение на горните задължени, "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е сключило с КЮ БИ И ИНШУРЪНС (ЮРЪП) ЛИМИТИД – Клон София две застрахователни полици за застраховка на имотите, предмет на обезпечението. Съгласно условията на Полица № 031 0000363 застраховани при Общи условия „Пожар и природни бедствия” и „Щети на имуществото” са Блок 1 и Блок 2 от Платинум Бизнес Център. Застрахователната премия в размер на 13 360,48 лв. следва да бъде изплатена на три вноски до 15.10.2007 г. Съгласно условията на Полица № 035 0000175 застраховани при Общи условия „Строително-монтажни работи” е Блок 3 от Платинум Бизнес Център. Застрахователната премия в размер на 2 114,98 лв. е изплатена еднократно. Срокът и на двете застраховки е до 31.12.2007 г., като след изтичането му те ще бъдат подновявани периодично до погасяване на задължението по емисията облигации. Бенефициент по полиците е банката-довереник на облигационерите. Копие от полиците е приложено към Проспекта.

С цел регистриране на емисията обезпечени корпоративни облигации за търговия на БФБ-София ще се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК относно банката-довереник на облигационерите и обезпечението.

## 7. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ. УСЛОВИЯ И СРОК

### 7.1. ДАННИ ЗА ВТОРИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

#### **7.1.1. Брой и обща номинална стойност (размер на облигационния заем) на предлаганите ценни книжа**

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер от 7 000 000 (седем милиона) евро, разпределен в 7 000 (седем хиляди) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

Всички облигации от емисията се предлагат вторично за публична търговия (след издаване на потвърждение на Проспекта от КФН и регистрация на емисията за търговия на БФБ – София АД).

#### **7.1.2. Условия и срок на публичното предлагане**

##### **Начален и краен срок**

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ – София АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията, който е 12 април 2012 г. Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на БФБ – София АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Срокът за търговия на облигациите не може да се намалява или увеличава.

Броят на предлаганите ценни книжа не може да се увеличава или намалява.

Няма ограничения за минимален или максимален брой облигации, който може да се закупи от един инвеститор.

##### **Условия и ред за закупуване и получаване на удостоверителни документи**

Търговията на емисията облигации на Неофициален пазар на БФБ – София АД се извършва съгласно Правилника на БФБ – София АД. *(За допълнителна информация относно условията и реда за закупуване на облигациите и получаването на удостоверителни документи за това, вж. Ред за прехвърляне на облигациите на стр. 15 от Документа за предлаганите ценни книжа.)*

Всички ценни книжа от емисията са записани и платени при тяхното първично предлагане.

Резултатите от вторичното публично предлагане на ценни книжа не подлежат на публично обявяване. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ – София АД.

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно по всяко време – преди или след започване на търговията, в случаите, предвидени в българското законодателство за спиране на търговия с определени финансови инструменти по решение на заместник председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН. Спиране на търговията с определени финансови инструменти представлява принудителна административна мярка за предотвратяване и преустановяване на административни нарушения, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици

от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или заместник – председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите. Такава мярка е предвидена в чл. 37, ал. 1, т. 2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, както и в чл. 92ж, ал. 4; чл. 92з, ал. 1, т. 4; чл. 85, ал. 4 във вр. ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК. Подобна може да бъде и мярката, предвидена в чл. 11, ал. 1 от Закона за мерките срещу финансирането на тероризма.

## **7.2. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Няма определен план за разпределение на ценните книжа от настоящата емисия. Те се предлагат на всички заинтересовани лица (физически и/или юридически лица) без ограничения, като търговията с тях на Неофициален пазар на корпоративни облигации на БФБ – София АД се извършва съгласно Правилника на БФБ – София АД.

Доколкото е известно на Дружеството, неговият едноличен собственик на капитала или членовете на Съвета на директорите не възнамеряват да придобият от предлаганите облигации.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5 на сто от предлаганите облигации.

Настоящата емисия дългови ценни книжа е записана при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон.

## **7.3. ЦЕНА И РАЗХОДИ**

Цената, която емитентът ще предложи за въвеждане за търговия на БФБ – София АД, "Неофициален пазар на облигации", е номиналната стойност на една облигация. Цената на предлагане на облигациите от настоящата емисия се определя в зависимост от търсенето и предлагането на регулирания пазар.

Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да се поемат от инвеститорите при вторичното публично предлагане. Инвеститорите дължат транзакционни такси при осъществяване на сделките на вторичен пазар съгласно Тарифата на БФБ – София АД и Тарифата на инвестиционния(ите) посредник(ци) – членове на БФБ – София АД, с които осъществяват сделката.

## **7.4. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

След регистрация на БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД в регистъра на емитентите и на емисията при Комисията за финансов надзор, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на "Неофициален пазар на облигации" на БФБ – София АД.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

Дружеството не е сключило договори с инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки "купува" и "продава".

## **7.5. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Всички притежатели на облигации от настоящата емисия, регистрирани в книгата на облигационерите, водена от Централен депозитар АД към датата на приемане на емисията за търговия на Неофициален пазар на БФБ – София АД, могат да предложат ценните книжа от емисията за продажба.

**7.6. РАЗХОДИ ЗА ЕМИТЕНТА ПРИ ВТОРИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ**

<b>ВИД РАЗХОД</b>	<b>ГОДИШНО</b>	<b>ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b>
Разглеждане на Проспект в КФН	5 000 лв.	5 000 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	200 лв.	1 000 лв.
Годишна такса за първоначална регистрация и поддържане на регистрация на Неофициален пазар на облигации на БФБ-София АД	120 лв.	600 лв.

За емитента няма да възникнат други разходи, освен посочените в горната таблица, при вторичното публично предлагане.



## 8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни за акционерния капитал на Дружеството са актуални към датата на съставяне на настоящия документ.

ПОКАЗАТЕЛ	КОЛИЧЕСТВО	МЯРКА
Размер на акционерния капитал	456 220	лева
Брой акции	45 622	броя
Записани и изцяло изплатени акции	45 622	броя
Номинална стойност на акция	10	лева

Дружеството няма емитирани и частично изплатени акции.

### 8.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА И УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ

Наименованието на Дружеството е "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД. Дружеството е основано през 1999 г. под името "ФЕРМЕР БИЛДИНГ" ЕООД и е вписано в търговския регистър при Старозагорския окръжен съд с Решение № 55 от 02.02.1999 г. по фирмено дело 47/1999 г. На 04.01.2001 г. с Решение № 3 на Софийски градски съд по ф.д. № 7754/1999 г. е вписана промяна в наименованието на Дружеството на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД. На 08.01.2007 г. с Решение № 11 на СГС по ф.д. № 7754/1999 г. се вписва преобразуване чрез промяна на правната форма на Дружеството от "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕООД на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД.

Дружеството издава обикновени, налични, поименни акции. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Органи на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите (едностепенна система на управление).

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е учредено за неопределен срок съгласно чл. 4 от Устава на Дружеството, приет на 12.12.2006 г. Уставът на „България Платиниум Груп“ ЕАД притежава необходимото съдържание съгласно изискванията на Търговския закон (ТЗ). В него принципно не са предвидени различия, спрямо разпоредбите на ТЗ. Изключенията в тази насока са следните:

1. Предвидено е принципно изискване за кворум от капитала, за да може да заседава редовно общото събрание на акционерите, независимо от въпросите, които ще се разглеждат на събранието. Изискването е да са се явили акционери, притежаващи най-малко  $\frac{1}{2}$  от капитала (чл. 26 от Устава);
2. В чл.47, ал.1 от Устава е предвидено, че срокът, в който се изплаща гласуваният от общото събрание на дружеството дивидент е 6 (шест) месеца от датата на провеждане на общото събрание, докато разпоредбата на чл. 247а, ал. 5 от ТЗ предвижда изплащането да се извърши до 3 (три) месеца от провеждането на общото събрание, **освен ако в устава е предвиден по-дълъг срок.**

Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и при общи основания по Търговския закон.

## 9. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаните, в качеството си на членове на Съвета на директорите на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, с подписите си, положени на 25 април 2007 г., декларираме, че Резюмето, част от Проспекта за корпоративни облигации на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД съдържа вярна и пълна информация.



Одед Лев,  
Председател на СД



Шай Лев,  
Зам. председател на СД



Алена Иванова,  
Изпълнителен директор



## 10. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаната, в качеството си на Съставител на финансовите отчети "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, с подписа си, положен на 25 април 2007 г., декларирам, че финансовите отчети на Емитента, представени в Резюмето, част от Проспекта за корпоративни облигации на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, касаеща финансовите отчети на Емитента, е вярна и пълна.

  
Иорданка Сребрева  
Главен Счетоводител



## 11. ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ ОБЕЗПЕЧЕНИ ОБЛИГАЦИИ НА "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП"


Изброените по долу лица с полагане на подписите си, положени на 25 април 2007 г., декларират, че:

(1) при изготвянето на Резюмето са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) доколкото им е известно, информацията в Резюмето е вярна и пълна, и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

За "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД:

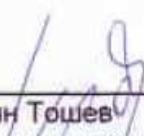
Представяващ:

  
Алена Иванова  
Изпълнителен директор




За "ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ" ЕАД:

Представяващ:

  
Стоян Тошев  
Изпълнителен директор

Изготвил:

  
Николай Цветанов  
Експерт  
Корпоративни финанси

