

“БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП” ЕАД
ПРОСПЕКТ
ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ
ОБЛИГАЦИИ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА
Част II от Проспекта за вторично публично предлагане на облигации

EUR 7 000 000 облигационен заем

7 000 Обикновени облигации

Идентификационен номер: BG2100007074

| | За 1 облигация | Общо |
|---|----------------|-----------------|
| Номинална стойност: | 1 000.00 евро | 7 000 000 евро |
| <i>Еквивалент в лева</i> | 1 955.83 лева | 13 690 810 лева |
| Емисионна стойност | 1 000.00 евро | 7 000 000 евро |
| <i>Еквивалент в лева</i> | 1 955.83 лева | 13 690 810 лева |
| Възнаграждение на инвестиционните посредници, участващи в публичното предлагане* | 0.00 лева | 0 лева |
| Общо разходи по публичното предлагане | 0.94 лева | 6 600 лева |
| Нетни приходи от публичното предлагане** | 0.00 лева | 0 лева |

* Емисията облигации е пласирана при първично частно предлагане и за емитента не възникват разходи за възнаграждение на инвестиционни посредници във връзка с вторичното публично предлагане на облигациите.

** Дружеството не очаква да получи приходи от вторичното публично предлагане на облигациите.

Инвестиционен посредник, изготвил настоящия Проспект: “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище гр. София и адрес на управление ул. “Дунав” № 5 и адрес за кореспонденция гр. София 1301, ул. “Света София” № 7.

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.

Проспектът съдържа цялата информация за “БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП” ЕАД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа (облигации), Регистрационен документ и Резюме, 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 Документа за предлаганите ценни книжа данни.

Членовете на Съвета на директорите на “БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП” ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. 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.

25 април 2007 г.

ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ НА "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД

| | |
|--|--|
| Пореден номер на емисията | 1 (първа) |
| Вид ценни книжа | Корпоративни облигации |
| Вид на облигациите | Обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени |
| Валута на емисията | Евро |
| Размер на облигационния заем | 7 000 000 (седем милиона) евро |
| Брой облигации | 7 000 (седем хиляди) броя |
| Номинална и емисионна стойност | 1 000 (хиляда) евро |
| Матуритет | 60 (шестдесет) месеца |
| Инвестиционен посредник | "Ти Би Ай Инвест" ЕАД |
| Банка - довереник | "Обединена Българска Банка" АД |
| Обезпечение | Първа по ред ипотека върху недвижими имоти и върху право на строеж за построяване на недвижими имоти, собственост "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД. Във всеки един момент обезпечението трябва да е не по-малко от 145,00% (сто и четиридесет и пет на сто) от номиналния размер на заема при сключването му. |
| Задължение на Дружеството за обратно изкупуване на облигациите | 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 се задължава, по искане на всеки облигационер, в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на съответното искане да изкупи притежаваните от съответния облигационер облигации по номинална стойност ведно със съответната лихва. |
| Изплащане на главницата | Еднократно, на падежа. |
| Право на Емитента за предсрочно погасяване на главницата | След изтичане на 24 месеца от датата на издаване на емисията, на датите на лихвените плащания (от 9-тото лихвено плащане) при такса за предсрочно погасяване 0,50% от погасявания номинал. |
| Купон | Фиксиран, 7,30% (седем цяло и три десети на сто) на годишна база |
| Период на лихвено плащане | 3 (три) месечен |
| Дата на емитиране | 12.04.2007 г. |
| Дата на падежа | 12.04.2012 г. |
| Начин на първично предлагане | Частно пласиране |
| Вторична търговия | "БФБ – София" АД |
| Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници | „Централен депозитар“ АД |

СЪДЪРЖАНИЕ:

| | |
|--|-----------|
| 1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА..... | 5 |
| 2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ | 6 |
| 2.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ..... | 6 |
| 2.2. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИТЕ СРЕДСТВА ОТ ЕМИСИЯТА..... | 6 |
| 2.3. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА | 6 |
| | 9 |
| 3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ..... | 13 |
| 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ..... | 12 |
| 4.1. ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ | 12 |
| 4.2. МЕЖДУНАРОДНО ПРЕДЛАГАНЕ..... | 12 |
| 4.3. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА..... | 12 |
| 4.4. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ | 12 |
| 4.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ..... | 15 |
| 4.6. РЕШЕНИЯ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗДАВАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ | 15 |
| 4.7. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ..... | 15 |
| 4.8. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ | 16 |
| 4.9. РАЗМЕР НА НОМИНАЛНИЯ ЛИХВЕН ПРАЦЕНТ. СРОК ДО ПАДЕЖА НА ОБЛИГАЦИИТЕ. СХЕМА ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ. ЛИХВЕНИ ПЛАЩАНИЯ. ДОХОДНОСТ ДО ПАДЕЖА И ЕКВИВАЛЕНТЕТ ГОДИШЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ. УСЛОВИЯ ЗА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ..... | 17 |
| 4.10. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ И АНГАЖИМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ | 23 |
| 4.11. БАНКА – ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ..... | 26 |
| 4.12. НАЛИЧИЕ НА ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ЕМИТЕНТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ | 30 |
| 4.13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РЕЙТИНГА НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА..... | 34 |
| 4.14. ПЪРВО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 206 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН..... | 34 |
| 4.15. ПРЕДВИДЕНИ В УСТАВА УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВОТО ИМ В ОСА | 34 |
| 5. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ. УСЛОВИЯ И СРОК..... | 36 |
| 5.1. ДАННИ ЗА ВТОРИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ..... | 36 |
| 5.2. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА | 36 |
| 5.3. ЦЕНА И РАЗХОДИ..... | 37 |
| 5.4. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР | 37 |
| 5.5. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА - ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ | 37 |
| 5.6. РАЗХОДИ ЗА ЕМИТЕНТА ПРИ ВТОРИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ | 37 |
| 6. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ | 38 |
| 6.1. СЪДЕБНА РЕГИСТРАЦИЯ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО | 38 |
| 6.2. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА Р.БЪЛГАРИЯ..... | 38 |

| | |
|--|-----------|
| 6.3. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ ПО ДАНЪЧНИЯ РЕЖИМ КЪМ ДАТАТА ИЗГОТВЯНЕ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ | 34 |
| 6.4. ДАННИ ЗА ЕКСПЕРТИ | 35 |
| 6.5. ДАННИ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ, СКЛЮЧЕНИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО | 39 |
| 6.6. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ..... | 40 |
| АКТУАЛИЗИРАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, АКО Е НАСТЪПИЛА СЪЩЕСТВЕНА ПРОМЯНА В НЕЯ СЛЕД НЕГОВОТО ПУБЛИКУВАНЕ | 41 |
| 7. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ | 42 |
| 8. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА..... | 43 |
| 9. ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ ОБЕЗПЕЧЕНИ ОБЛИГАЦИИ НА БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП ЕАД..... | 44 |
| 10. ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 44 |

Проспектът за вторично публично предлагане на облигации на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите облигации.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (облигации), както и Резюмето и Регистрационния документ от:

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, гр. София, ул. „Бачо Киро“ № 26-28-30, Платинум Бизнес Център, бл. 2, ет. 1; тел: +359 (2) 984 88 70; лице за контакти: Алена Иванова – Изпълнителен директор, от 9:00 до 18:00 ч.

"Ти Би Ай Инвест" ЕАД, гр. София, ул. "Света София" № 7; тел: +359 (2) 935 06 41; лице за контакти: Николай Цветанов – Експерт Корпоративни финанси, от 08:30 до 17:30 ч.

Информация за Дружеството може да бъде получена и от "Българска фондова борса – София" АД от датата на приемане на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия, както и от Комисията за финансов надзор от датата на потвърждаване на Проспекта за вторично публично предлагане на ценните книжа на Дружеството.

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Вж. "Рискови фактори, специфични за предлаганите ценни книжа" на стр. 6 и сл. от настоящия документ, както и стр. 6 и сл. от регистрационния документ и стр. 4 и сл. от Резюмето.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

КФН – Комисия по финансов надзор

БФБ – "Българска Фондова Борса – София" АД

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

"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 следния **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 Документа за предлаганите ценни книжа и декларация от тези лица

Отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа 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 полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че:

(1) при изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) доколкото им е известно, информацията в Документа за предлаганите ценни книжа е вярна и пълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1. 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.

| ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.) | 31.12.2006 | 31.03.2007 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Собствен капитал | 1 848 | 2 075 |
| - Основен капитал | 456 | 456 |
| - Резерви | 1 310 | 1 310 |
| - Финансов резултат | 82 | 309 |
| Дългосрочни задължения | 8 175 | 8 252 |
| вкл. обезпечен дълг | 7 725 | 7 802 |
| Краткосрочни задължения | 1 404 | 800 |
| вкл. обезпечен дълг | 496 | 159 |

| | | |
|--|------|------|
| Задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал) | 5.18 | 4.36 |
| Рентабилност на СК (Нетна печалба/Собствен капитал) | 0.04 | 0.11 |

2.2. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИТЕ СРЕДСТВА ОТ ЕМИСИЯТА

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 4.3.2. *Планове от съществено значение*, стр. 26 и сл. от Регистрационния документ.

2.3. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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 РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И

ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ОБЛИГАЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.

Последователността при представянето на рисковите фактори, описана по-долу, отразява виждането на Съвета на директорите на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" относно тяхната конкретна значимост към настоящия момент от развитието и дейността на Дружеството.

2.3.1. Рискове, свързани с инвестиции в облигации от настоящата емисия

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях възвръщаемост, инвестиционен хоризонт, инвестиционни ограничения и цели. Според Модерната теория за инвестиции в портфейли всяка инвестиция следва да се разглежда, освен на индивидуална база, и в контекста на цялостния инвестиционен портфейл на инвеститора.

Инвестицията в настоящата емисия облигации представлява инвестиция в облигация с фиксиран купон, която носи кредитния риск на издателя, намален с наличието на обезпечение, покриващо риска от неизпълнение на неговите задължения. В сравнение с необезпечени облигации, издадени от същия емитент, настоящите дългови ценни книжа са с по-нисък кредитен риск поради наличието на вписани ипотека върху собствени на Дружеството недвижими имоти. Недвижимите имоти, които са включени в обезпечението, представляват парцели и сгради с административно и търговско предназначение, разположение в центъра на гр. София, с добри комуникативни връзки и стойност, съгласно оценката на независимата оценителска агенция, надвишаваща задълженията по главницата на облигационния заем.

Описанието на други рискове, свързани с инвестирането в настоящата емисия облигации, е представено по-долу.

2.3.1.1. 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 по реда и условията на *Раздел 4.9.4.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента* на стр. 19 от настоящия документ.

2.3.1.2. 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. 2.3.1.3.*). 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).

2.3.1.3. 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.

2.3.1.4. Измерители на лихвен риск

Най-използвания измерител за лихвен риск е т.нар. модифицирана дюрация. Тя е равна на средно претегления срок до падежа на паричните потоци от дадена облигация разделена на (1 + доходността до падежа/брой купонни плащания) като съответните тегла са равни на настоящата стойност на паричните потоци, разделена на цената на облигацията. При облигации с опция за обратно изкупуване, поради непредвидимостта на паричните потоци, се използва ефективна дюрация, чието изчисление изисква използване на т.нар. биномна структура за определяне на опционно-коригиран спред.

Приблизителната процентна промяна на цената на облигация без опция може да се изчисли по следната формула:

$$\Delta \text{Цена \%} = (-)(\text{Дюрация}) * (\Delta \text{ доходност до падежа}),$$

където със символа Δ се означава промяната на параметрите.

В случай на неизползване на опцията за предсрочно погасяване на главницата, модифицираната дюрация на настоящата емисия облигации е 4,20.

2.3.1.5. 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.

2.3.1.6. 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.

2.3.2. Рискове за емитента, произтичащи от емитирането на дългови ценни книжа

2.3.2.1. Риск, свързан със задължението на емитента да плаща фиксирана лихва по емитирания от него облигационен заем

При дълговите ценни книжа с фиксиран купон, Дружеството-емитент сключва заема при определени условия (равнище на инфлация, основен лихвен процент, установени лихвени нива по сходни облигационни заеми и др.) и определя размера на фиксирани лихвени плащания за бъдещи периоди. Това дава една допълнителна сигурност за емитента, защото за него от самото начало е известен размера на всяко едно купонно плащане до падежа. При такъв вид облигационен заем и преди настъпването на падежа му е възможно да настъпят съществени промени в условията (по-ниско равнище на инфлация, съответно по-нисък основен лихвен процент), при които се сключват облигационните заеми и емитента да се окаже в ситуация, при която ще има задължението да плаща по-високи от пазарните лихви.

2.3.2.2. Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем

В случай, че емитентът сключи облигационния заем във валута, различна от тази, в която реализира своите постъпления (основна валута), възниква риск от промяна на курса на основната валута към валутата, в която е емитиран заема и като следствие от това евентуално натоварване при плащане на лихви и главница.

Емисията на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е деноминирана в евро, тъй като очакваните приходи, които дружеството ще реализира са в лева и евро и имайки предвид фиксирания валутен курс на българския лев към единната европейска валута, няма непосредствена опасност от неблагоприятни валутни движения.

2.3.2.3. 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 т. 4.9.4.3. на стр. 19 от Документа за предлаганите ценни книжа. 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.

3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението му не зависи от успеха на вторичното публично предлагане на облигациите, предмет на настоящия Проспект.

4. 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.

4.1. 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.

4.2. МЕЖДУНАРОДНО ПРЕДЛАГАНЕ

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

4.3. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е евро.

4.4. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

Всички облигации от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу дружеството-емитент. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си, както следва:

4.4.1. Индивидуални имуществени права

Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации. Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на падежа на емисията или датите на падежа на купонните плащания, в случай, че емитента използва правото си на предсрочно погасяване на главницата, описано в 4.9.4.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите.* Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, която се води от "Централен Депозитар" АД. **В петдневния период преди падежа на плащането за погасяване на облигациите не се извършват сделки с тях.** Плащането на главницата по облигационния заем се извършва от "Централен депозитар" АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с "Централен депозитар" АД. Централния депозитар превежда съответните суми по сметка на инвестиционните

посредници, при които са съответните клиентски сметки. Инвестиционните посредници следва да са получили писмено уведомление за банковата сметка, по която облигационерът желае да получи плащането, и подробни инструкции за извършване на плащането не по-късно от 2 (два) работни дни преди датата на падежа.

Право на лихва. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, която се води от "Централен Депозитар" АД.

Лихвените плащания се извършват по реда, по който се изплаща главницата.

В случай на неизпълнение на задълженията на Дружеството по облигационния заем, облигационерите имат право на предпочитателно удовлетворяване от стойността на имуществото (имоти и право на строеж за построяване на недвижими имоти, собственост на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД), което служи за обезпечение на вземанията по облигационния заем, върху което за тази цел е учредена първа по ред ипотека.

Облигациите са извънсъдебно изпълнително основание по смисъла на чл. 237, буква "е" от Гражданския процесуален кодекс. Това означава, че въз основа на тях може да бъде издаден изпълнителен лист за вземанията на облигационера по облигационния заем срещу Дружеството - емитент и да се започне изпълнително производство и да бъде насочено принудително изпълнение върху имуществото на Дружеството, без да е необходимо да се води исков процес, съответно без да е налице съдебно решение в полза на облигационера. Доколкото облигациите ще бъдат обезпечени с първа по ред ипотека върху недвижими имоти и право на строеж за построяване на недвижими имоти, облигационерите могат да се удовлетворят за вземанията си от стойността на ипотекираните недвижими имоти и право на строеж. В случай, че Дружеството бъде обявено в несъстоятелност, облигационерите ще се ползват с привилегиите на обезпечен кредитор, тъй като емисията облигации е обезпечена с първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти и право на строеж за построяване на недвижими имоти, собственост на Дружеството. Облигационерите се включват в списъка на кредиторите с приети от синдика вземания по общия ред. Те се удовлетворят за своите вземания по облигационния заем от масата на несъстоятелността, след осребряване на имуществото на Дружеството. При извършване на разпределението на осребреното имущество техните вземания като обезпечени с ипотека се изплащат първи по ред от получената сума при реализацията на обезпечението; (чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон).

4.4.2. Неимуществени права

- Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас.
- Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите.

4.4.3. Колективни права

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от банка-довереник. Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Дружеството за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно.

Правата, предоставяни от облигациите – предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставени по друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Съгласно чл. 214, ал. 6 от ТЗ, във връзка с ал. 3, т. 1 и т. 2, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решенията на Общото събрание на облигационерите относно предложения за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството или относно издаване на нова емисия привилегирани облигации.

Банка-довереник на облигационерите

Емитентът е сключил договор банка-довереник на облигационерите ("ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД), според който банката поема ангажимента да извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

1. редовно да анализира финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на емитента, и да предостави на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл.100б, ал. 3 от ЗППЦК, относно спазването на условията по облигационния заем, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпечението на облигационната емисия;

б) финансовото състояние на емитента, с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

г) наличието или липсата на обстоятелствата по чл. 100г, ал.2 от ЗППЦК;

3. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

4. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации.

5. банката има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на пазарната стойност на обезпечението – да възложи за сметка на емитента извършване от независим оценител на извънредна оценка, относно пазарната стойност на имуществото, предмет на обезпечението.

При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации, банката-довереник на облигационерите е длъжна:

1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на емитента и за действията, които банката предприема;

2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента да предостави в срок до 10 работни дни допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на обезпечението да е в размер най-малко на 145% (сто четиридесет и пет процента) от номиналната стойност на издадените облигации;

б) да уведоми емитента за размера на облигационния заем, който става предсрочно изискуем в случай на неизпълнение по чл. 5 от Договора с банката-довереник, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;

г) при възникване на случай на неизпълнение по емисията - да упражни правата по обезпечението и да извърши необходимите действия за удовлетворяване на облигационерите по реда и при условията, предвидени в действащото законодателство;

д) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява искиове против емитента на облигациите, включително и/или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите.

В случай, че банката установи спадане на минималната стойност на обезпечението под 145% (сто четиридесет и пет процента) от номиналната стойност на издадените облигации, тя се задължава да уведоми писмено емитента в срок най-късно до края на следващия работен ден, както и за размера на необходимото допълнително обезпечение. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на минималната стойност на обезпечението в срок до 10 работни дни след получаване на уведомлението от банката за това, но не по-късно от датата на изготвяне на шестмесечния отчет, съгласно чл. 100ж, ал. 1 от ЗППЦК

Банката-довереник поема ангажимента да осъществява дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

С ОГЛЕД ЗАЩИТАТА НА ПРАВОТО НА ИНФОРМАЦИЯ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ, БАНКАТА-ДОВЕРЕНИК СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА ОТГОВАРЯ ПИСМЕНО НА ВЪПРОСИ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ.

По-подробна информация за правата и задълженията на Банката-довереник на облигационерите е представена в *Раздел 4.11. "Банка-довереник на облигационерите"* на стр. 31 и сл. от настоящия документ.

4.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

4.6. РЕШЕНИЯ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗДАВАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ

Предлаганите облигации от настоящата емисия са издадени на основание Решение на едноличният собственик на капитала на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД от 12.03.2007 г. и на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон.

4.7. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

След приключване на първичното предлагане на емисията облигации с решението за потвърждаване на проспекта за вторично публично предлагане, емитентът 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 за търговия на "Неофициален пазар на облигации" на БФБ. Ако емисията бъде приета за търговия, инвеститорите могат да търгуват облигациите на БФБ – София само чрез инвестиционен посредник – член на борсата.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в "Централния депозитар" АД. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на емитента едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на купувача с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на продавача с прехвърлените облигации.

Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на емитента, която се води от него. Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка). Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор. Страните по договори за замяна, дарение и др., чийто предмет са емитираните облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга за безналични облигации на емитента, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на купувача на облигациите.

Съгласно Решението на едноличният собственик на капитала на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Съгласно Наредбата за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да извършват продажби на ценни книжа, върху които има учреден залог или наложен заповор. Поради това облигационери, които са учредили залог върху притежавани от тях облигации или върху притежавани от тях облигации е наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигнат заповорът. В случай на особен залог на ценни книжа инвестиционният посредник, при който е открита клиентската подсметка на безналичните ценни книжа на залогодателя, изпълнява искането на кредитора за тяхната продажба съгласно предвиденото в договора на инвестиционния посредник със залогодателя и заложния кредитор и превежда сумата от продажбата на ценните книжа по банковата сметка на депозитара по чл. 38 от Закона за особените залози. Извън случая от предходното изречение и при условията по чл. 35 от Закона за особените залози по писмено искане на държавен или частен съдебен изпълнител инвестиционният посредник подава необходимите данни в Централния депозитар за прехвърляне на ценните книжа на залогодателя от личната му сметка или от клиентската му подсметка при инвестиционния посредник в клиентска подсметка на заложния кредитор. В случаите на изпълнително производство и производство по несъстоятелност инвестиционният посредник изпълнява писменото искане на държавния или частен съдебен изпълнител, съответно на синдика, за продажба на ценните книжа на длъжника.

Съгласно Правилника на "Българска фондова борса – София" АД сделки с ценни книжа се извършват само, ако ценните книжа не са блокирани в "Централен депозитар" АД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж. Търгуването на облигациите се прекратява пет дни преди падежа на плащането за погасяване на облигациите от настоящата емисия.

4.8. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с вторичното публично предлагане на облигациите на Дружеството се уреждат в следните нормативни актове и правилници: Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 30.12.1999 г. и последв. изм.); Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр. 90 от 10.10.2003 г. и последв. изм.); Правилник на Централен депозитар АД и съответните му приложения; Правилник на БФБ-София АД и съответните му приложения; Закон за корпоративното подоходно облагане (Обн., ДВ, бр. 105 от 22.12.2006 г., в сила от 1.01.2007 г.); Закон за данъците върху доходите на физическите лица (ДВ, бр. 95 от 24.11.2006 г.); Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 21.09.1999 г. и последв. изм.); Закон за мерките

срещу изпирането на пари (ДВ, бр. 85 от 24.07.1998 г. и последв. изм.); Закон за задълженията и договорите (ДВ, бр. 275 от 22.11.1950 г. и последв. изм.).

Основните нормативни актове, приложими по отношение на облигациите на емитента при регистриране на облигациите за вторична търговия на БФБ, са: ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

4.9. РАЗМЕР НА НОМИНАЛНИЯ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ. СРОК ДО ПАДЕЖА НА ОБЛИГАЦИИТЕ. СХЕМА ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ. ЛИХВЕНИ ПЛАЩАНИЯ. ДОХОДНОСТ ДО ПАДЕЖА И ЕКВИВАЛЕНТЕН ГОДИШЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ. УСЛОВИЯ ЗА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ

4.9.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия

Номиналният годишен лихвен процент по емисията облигации е в размер на 7,30% (седем цяло и три десети на сто) на година, дължим на 3-месечни периоди.

4.9.2. Падеж на облигациите

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

4.9.3. Схема за погасяване на облигационния заем

Главница по облигационния заем ще бъде погасена еднократно, на падежа на емисията или на определената дата и ред съгласно 4.9.4.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента* на стр. 19 и сл.

4.9.4. Срок на заема. Лихвени и главнични плащания. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите.

4.9.4.1. Срок на заема

Облигационният заем е за срок от 60 (шестдесет) месеца.

4.9.4.2. Купонни и главнични плащания

Облигационният заем е за срок от 60 (шестдесет) месеца с тримесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните тримесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация.

Изчисляването на номиналния доход от купона за всеки от тримесечните периоди става на базата на следната формула за пресмятането на лихва по лихвена конвенция ISMA Реален брой дни/Реален брой дни:

$$CPN = N * c * (P / \text{Реален брой дни в годината}),$$

където:

CPN – номинална стойност на тримесечния купонен доход от една облигация

N - номинална стойност на една облигация

c - определеният годишен процент на купона (фиксиран лихвен процент, в размер на 7.30% годишно)

P - период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата, на която е дължимо следващо купонно плащане

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 съгласно т. 4.9.4.3.*

| 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 |
| Общо: | | | 1 827 | | | 2 555 700.00 | 7 000 000.00 | 9 555 700.00 | |

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно точка 4.9.4.3., 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.

4.9.4.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите.

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 4.10.1*. 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 № 2/2003 г. 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 проспекта, 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.

4.9.5. Метод за изчисляване на дохода от облигациите. Еквивалентен ефективен годишен лихвен процент

Доходът от корпоративните облигации от настоящата емисия може да се изчисли по формулата за т.нар. "Доходност до падежа". Доходността до падежа е лихвения процент, който изравнява нетната настояща стойност на паричните потоци от облигациите с бъдещата им стойност. Както е видно от формулата, доходността до падежа е в пряка зависимост с цената на ценните книжа.

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

където,

CPN – купонно плащане

M – главнично плащане

YTM – годишна доходност до падежа в %

m – брой купонни плащания в година

n – поредност на купонното плащане

Горната формула предполага, че всички парични потоци, генерирани от облигациите ще бъдат реинвестирани при един и същи лихвен процент.

Реализирания доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратното.

При изчисляване цената на облигациите от настоящата емисия по горната формула следва да се има предвид възможността за предсрочно погасяване по главницата.

Предсрочното погасяване на главницата по инициатива на емитента става съгласно решение на компетентният орган на Дружеството по реда и условията на *Раздел 4.9.4.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента* на стр. 19 и сл. от настоящия документ.

Еквивалентният ефективен годишен лихвен процент се изчислява по следната формула:

$$ГЛП = \left(1 + \frac{ЛП}{n} \right)^n - 1, \text{ където } n \text{ е броя лихвени плащания годишно.}$$

4.10. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ И АНГАЖИМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

4.10.1. 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 (четиринадесет), 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 (четиринадесет)**, 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 (четиринадесет), 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 (четиринадесет), 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 й 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 й 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 (четирисотин 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 ипотечи (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 ипотеките 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 ипотечи, 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 настоящия документ 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 задължения, "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 настоящият документ.

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.

4.10.2. Оценка на обезпечението към датата на сключване на заема

Извършени са оценки на недвижимите имоти, включени в обезпечението, от следната лицензирана оценителска фирма:

“БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД, рег. по ф.д. № 6513/1994 г. по описа на СГС, парт. № 15779, рег. 1, том 202, стр. 27, БУЛСТАТ 831186265, Лиценз № 5918 от 23.07.1997 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели държавни и общински предприятия, преобразувани или непреобразувани в търговски дружества, издаден от Агенция за приватизация.

Обобщени резултати от оценката на “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД:

| УПИ IV-9,10,14 и офисна сграда (Блок 1 и Блок 2), гр. София, ул. Бачо Киро 26-28 | | |
|---|-------------------------|----------------------------|
| М Е Т О Д | ПАЗАРНА СТОЙНОСТ | ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ |
| Метод на сравнителните продажби | 16 200 000,00 лева | 0,4 |
| Метод на вещната стойност | 11 463 000,00 лева | 0,1 |
| Метод на капитализиране на дохода | 21 633 000,00 лева | 0,5 |
| Обща оценка (в лева) | | 18 444 000,00 лева |
| Обща оценка (в евро) | | 9 430 267,46 евро |
| Като % спрямо главницата | | 134,72% |

* Оценката е изготвена на 16.01.2007 г.

| Офисна сграда в строеж (Блок 3), гр. София, ул. Бачо Киро 30 | | |
|---|-------------------------|----------------------------|
| М Е Т О Д | ПАЗАРНА СТОЙНОСТ | ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ |
| По състояние на имота към датата на оценката | | |
| Метод на сравнителните продажби | 3 799 200,00 лева | 0,4 |
| Метод на вещната стойност | 671 712,00 лева | 0,6 |
| Обща оценка (в лева) | | 1 922 710,00 лева |
| Обща оценка (в евро) | | 983 066,01 евро |
| Като % спрямо главницата | | 14,04% |
| След окончателно завършване на имота | | |
| Метод на сравнителните продажби | 3 799 200,00 лева | 0,3 |
| Метод на вещната стойност | 2 391 100,00 лева | 0,2 |

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Метод на капитализиране на дохода | 7 718 000,00 лева | 0,5 |
| Обща оценка (в лева) | | 5 477 000,00 лева |
| Обща оценка (в евро) | | 2 800 345,63 евро |
| Като % спрямо главницата | | 40,01% |

* Оценката е изготвена на 20.03.2007 г.

Общата стойност на обезпечението към момента на сключване на облигационния заем, съгласно изготвената от "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД пазарна оценка, е 20 366 710,00 лева (10 413 333,47 евро) или 148,76% обезпеченост на главницата.

4.11. БАНКА – ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ

4.11.1. Данни за Банката – довереник на облигационерите

Наименование: "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД

Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Света София” № 5.

Номер и партида на вписване в търговския регистър и БУЛСТАТ:

"ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД е вписана в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно Решение по ф.д. № 31848/1992 г., парт. № 376, рег. II, стр. 105, БУЛСТАТ 000694959.

Данни за лицата с представителна власт:

Банката се представлява от тримата изпълнителни директори: Стилиян Вътев – Главен изпълнителен директор, Христос Кацанис – Изпълнителен директор и Радка Тончева – Изпълнителен директор.

Лице за контакти:

Светлана Коева – Юрист в дирекция "Инвестиционно банкиране", тел. +359 (2) 811 37 56.

4.11.2. Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите. Задължения на емитента спрямо банката-довереник

4.11.2.1. Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента

1. Банката има право да изисква от емитента предоставянето на всяка информация, предвидена в съответните нормативни актове Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" (Договора), която счита за необходима за реализиране на правата и изпълнение на нейните задължения като Довереник на облигационерите.

2. Банката има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията „Довереник на облигационерите" в размера и при условията, уговорени в Договора.

3. По силата на Договора, банката се задължава да извършва следните действия в защита на общия интерес на облигационерите:

3.1. редовно да анализира финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

3.2. в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на емитента, и да предостави на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК, относно спазването на условията по облигационния заем, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпечението на облигационната емисия;

б) финансовото състояние на емитента, с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

г) наличието или липсата на обстоятелствата по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК;

3.3. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

3.4. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации.

3.5. Банката има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на пазарната стойност на обезпечението – да възложи за сметка на емитента извършване от независим оценител на извънредна оценка, относно пазарната стойност на имуществото, предмет на обезпечението.

4. При неизпълнение на задължение на емитента, съгласно условията на емисията облигации, банката е длъжна:

4.1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на емитента и за действията, които банката предприема;

4.2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента да предостави в срок до 10 работни дни допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на обезпечението да е в размер най-малко на 145% (сто четиридесет и пет процента) от номиналната стойност на издадените облигации;

б) да уведоми емитента за размера на облигационния заем, който става предсрочно изискуем в случай на неизпълнение по т. 5 по-долу, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;

г) при възникване на случай на неизпълнение по емисията - да упражни правата по обезпечението и да извърши необходимите действия за удовлетворяване на облигационерите по реда и при условията, предвидени в действащото законодателство;

д) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява иски против емитента на облигациите, включително и/или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите.

5. В случай, че банката установи спадане на минималната стойност на обезпечението под 145% (сто четиридесет и пет процента) от номиналната стойност на издадените облигации, тя се задължава да уведоми писмено емитента в срок най-късно до края на следващия работен ден, както и за размера на необходимото допълнително обезпечение. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на минималната стойност на обезпечението в срок до 10 работни дни след получаване на уведомлението от банката за това, но не по-късно от датата на изготвяне на шестмесечния отчет, съгласно чл. 100ж, ал. 1 от ЗППЦК;

6. Банката поема задължение да осъществява посочените в т.т. 3.3 и 3.4 действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

7. Банката е длъжна да действа в най-добър интерес на облигационерите.

8. Банката не носи отговорност за причинените вреди на облигационерите, когато нейните действия или бездействия са в изпълнение на решение на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство повече от 1/2 от гласовете на облигационерите, записали заема.

9. Банката не носи отговорност за неизпълнението на поетите ангажименти към облигационерите, ако то се дължи на неизпълнение на нормативно установените и на поетите с Договора задължения от страна на емитента, ако е предприела действията и мерките, предвидени в ЗППЦК и настоящия договор, за да бъде изпълнен съответния ангажимент от страна на емитента.

10. Клаузите на Договора не бива да се тълкуват и прилагат в смисъл и с цел ограничаване правата на облигационерите да защитават от свое име и със собствени средства индивидуалните и колективните си права, произтичащи от облигационния заем.

11. В случай, че след датата на сключване на Договора настъпи някое от обстоятелствата по чл. 100г, ал. 2 и 4 от ЗППЦК, банката е длъжна незабавно да уведоми емитента и да предприеме предвидените в чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК действия.

12. Банката е длъжна да пази конфиденциалност, относно информацията, която е получила от емитента по силата на Договора и за която няма задължение да бъде публично разкрита.

13. Във връзка с изпълнение на функциите на банката като довереник на облигационерите, тя има и право:

13.1. на свободен достъп до недвижимите имоти, предмет на обезпечението без да пречи на емитента при осъществяването на обичайната му дейност, както и възможност да се запознава и получава копия от всякакви документи, свързани с предоставеното обезпечение;

13.2. на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

13.3. да изисква от емитента всякакви финансови и счетоводни документи, които имат значение за извършването на анализа на финансовото състояние на емитента.

4.11.2.2. Задължения на емитента към банката-довереник

Емитентът се задължава:

1. Да предоставя на банката отчети за дейността си и друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, установени в чл. 93а – 100 и чл. 100и, ал. 4 от ЗППЦК;

2. Да предоставя на банката до 10-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си, съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за състоянието на обезпечението, включително за съществени изменения на стойността му.

3. Да предоставя на банката до 25-то число на месеца, следващ всяко календарно шестмесечие текущи шестмесечни финансови отчети и неаудитиран годишен финансов отчет със съдържанието по чл. 23 и сл. от Закона за счетоводството, а аудитиран годишен финансов отчет, съобразно сроковете по чл. 94 и следващите от ЗППЦК.

4. При учредяване на обезпечението, както и най-малко веднъж годишно до погасяване на облигационния заем, да възлага изготвянето на оценка на имуществото, предмет на обезпечение по настоящата емисия, от оценителската фирма „Брайт – консулт“ ООД, рег. по ф.д. № 6513/1994 г. по описа на СГС, парт. № 15779, рег. 1, том 202, стр. 27, или от друг независим лицензиран оценител, посочен от банката, за пазарната цена на учреденото обезпечение;

5. Да поддържа уговорената в Договора минимална стойност на обезпечението;

6. От сключването на облигационния заем до пълното му погасяване да не обременява с други тежести недвижимите имоти и правото на строеж предмет на обезпечение.

7. Да застрахова обезпечението, като в договора за застраховка бъде изрично посочено, че банката е получател на застрахователните суми и застрахователната сума е не по-малка 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, съгласно предвиденото в Договора.

8. Да уведомява банката, най-късно до края на следващия работен ден 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;

9. В случай, че установи спадане на стойността на обезпечението на емисията, с което се нарушава установената в настоящия договор минимална стойност - да допълни обезпечението в срок до 10 (десет) работни дни от установяването, но не по-късно от датата на изготвяне на шестмесечния отчет на банката към облигационерите по емисията, съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

10. В случай, че емитентът получи писмено уведомление от банката за установено от нея отклонение от минималната стойност на обезпечението, в срок до 10 работни дни след получаване на това уведомление, но не по-късно от датата на изготвяне на шестмесечния отчет на банката към облигационерите по емисията, съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК - да допълни обезпечението до размера, посочен от банката, осигуряващ спазването на минималната му стойност, установена в настоящия договор.

11. Да уведомява банката и представя заверено копие от съответните документи, констатиращи завършване на строително-монтажни работи и получаване на разрешение за ползване за частта от обезпечението, описано в чл. 4, ал. 1, буква "г", в срок най-късно до 5 работни дни от издаването им;

12. При поискване от страна на банката да осигури извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси банката представлява;

13. Да уведомява най-късно до края на следващия работен ден от подаването на молбата за съответната промяна в обстоятелствата от страна на емитента или от получаване на съответното уведомление, банката за:

а) подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на дружеството;

б) насочено срещу обезпечението съдебно или изпълнително производство;

в) висящи съдебни, арбитражни производства, по които емитентът е страна и за тези административни производства, по които емитентът е страна, които могат да окажат негативно влияние върху обезпечението или търговската му дейност;

г) всяка промяна в устава, в състава на управителните или контролните органи, както и в акционерната структура на емитента, при която някой от акционерите увеличава или намалява участието си в капитала на емитента с повече от 10 %;

14. Да заплаща на банката всички разноски, които възникват при обстоятелствата по чл. 3, ал. 4, т. 2 букви "в", "г", "д" и "е" от Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“, за извършването на които тя уведомява емитента предварително. Емитентът превежда необходимата сума на банката, която я заплаща и му предоставя документ, удостоверяващ плащането.

15. Да изпълнява всички други задължения на емитента, определени с Договора, настоящият Проспект и в другите договори и споразумения имащи отношение към емисията.

4.11.3. Допълнителни условия

4.11.3.1. Прекратяване на договора с банката-довереник

Действието на Договора с банката-довереник се прекратява при условията на чл. 100г, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

4.11.3.2. Случаи на неизпълнение

Ако едно или повече от изброените събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на емитента, ("Случаи на неизпълнение") настъпи, банката-довереник следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове:

1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 10 (десет) дни от датата на падежа му (просрочено плащане);
2. Емитентът не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до минималната стойност от 145% (сто четиридесет и пет процента) от номиналната стойност на издадените облигации в срок до 10 (десет) работни дни, считано от датата на установяване/получаване на уведомлението.
3. Емитентът не изпълни задълженията си по чл. 4, ал.ал. 1, 2, 3 и 6 по Договора с банката-довереник.
4. Срещу емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност;
5. За емитента е открито производство по прекратяване чрез ликвидация.

4.11.3.3. Достъп до данните за обезпечението от настоящата емисия

Облигационерите на настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи информация за учреденото обезпечение, може да извърши това чрез подаване на писмено заявление до банката-довереник, подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

4.12. НАЛИЧИЕ НА ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ЕМИТЕНТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Представител на емитента по отношение на облигационерите е Изпълнителния директор на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД – Алена Йорданова Иванова.

4.14. ПЪРВО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 206 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

В изпълнение разпоредбите на чл. 206, ал. 6 от ТЗ, Съвета на директорите на емитента свиква първото Общо събрание на облигационерите в едномесечен срок от крайната дата на записване на облигациите от настоящата емисия. Съветът на директорите на емитента обнародва в бр. 32 на "Държавен вестник" от 17.04.2007 г. покана за свикване на първо Общо събрание на облигационерите, което ще се проведе на 09.05.2007 г. в седалището на Дружеството.

4.15. ПРЕДВИДЕНИ В УСТАВА УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВОТО ИМ В ОСА

В Устава на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД не са предвидени изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. На основание чл. 100а, ал. 6 ЗППЦК относно тези въпроси се прилагат съответните разпоредбите на Търговския закон и в частност чл. 214.

4.13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РЕЙТИНГА НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Не е изготвен рейтинг за облигациите от настоящата емисия.

5. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ. УСЛОВИЯ И СРОК

5.1. ДАННИ ЗА ВТОРИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

5.1.1. 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).

5.1.2. 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. 16)*

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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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".

5.5. 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 облигации" на БФБ – София АД, могат да предложат ценните книжа от емисията за продажба.

5.6. РАЗХОДИ ЗА ЕМИТЕНТА ПРИ ВТОРИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

| ТАКСА | ГОДИШНО | ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ |
|---|-----------|-----------------------------------|
| 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.

6. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

6.1. СЪДЕБНА РЕГИСТРАЦИЯ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД ("Дружеството") е 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 е регистрирано 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 (чл. 5 от Устава на Дружеството).

6.2. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА Р. БЪЛГАРИЯ

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

При внос и износ на суми в наличност в размер над 8 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните физически лица декларират сумата пред митническите органи. При износ на суми в наличност в размер над 25 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните лица декларират пред митническите органи размера и произхода на паричните средства, като представят удостоверение от съответното данъчно подразделение, че нямат просрочени данъчни задължения.

Преводи и плащания към чужбина по банков път се извършват след деклариране на основанието за превода пред съответната банка. При преводи или плащания на валута, равностойността на която надхвърля 25 000 лева, пред банката се представят сведения и документи, определени в Наредба № 28 за информацията, събирана от банките при извършването на презгранични преводи и плащания. Чуждестранно лице, което иска да преведе в чужбина валута, чиято равностойност надхвърля 25 000 лева, и представляваща доход от чуждестранна инвестиция в страната или от прекратяване на такава инвестиция, представя пред банката документи, удостоверяващи извършването на инвестицията, съответно прекратяването ѝ, и заплащането на дължимите данъци.

Следователно, чуждестранни лица могат да внасят неограничено количество валута по банков път и в наличност. При внос на валута в наличност с легова равностойност над 8 000 лева, сумата се декларира пред митническите органи. Чуждестранните лица могат да изнасят парични средства, представляващи доход от акциите им в дружеството. При износ в наличност над 8 000 лева сумата се декларира пред митническите органи. При износ в наличност на суми над 25 000 лева, пред митническите органи се декларира размера и произхода на средствата, и се представя удостоверение за липса на просрочени данъчни задължения. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на получени дивиденди, основанието за превода е решението за разпределянето им. То се декларира пред банката, а ако сумата във валута надхвърля леговата равностойност на 25 000 лева, пред банката се представят определени сведения и документи. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на продажната цена на акции, на банката се представят договор и/или поръчка за продажба с/до инвестиционен посредник и потвърждение за сключена сделка. В случаите, когато се дължат данъци, пред банката се представя и удостоверение за заплащането им.

6.3. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ ПО ДАНЪЧНИЯ РЕЖИМ КЪМ ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ

6.3.1. Данъчно облагане на доходите на инвеститори - местни лица

6.3.1.1. Местни физически лица

Доходите на облигационерите – местни физически лица от корпоративни облигации от настоящата емисия могат да бъдат под формата на лихви и/или под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията). Доходите на облигационерите – местни физически лица от настоящата емисия се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ). Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите получени от местни физически лица под формата на лихви и отстъпки от държавни, общински и корпоративни ценни книжа не подлежат на данъчно облагане. Следователно, доходите, получени от облигационери – физически лица под формата на лихвени плащания по настоящата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

6.3.1.2. Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите - местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията под формата на разликата между отчетната стойност и продажната цена, на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и ал. 2 на Кодекса за социално осигуряване (КСО) приходите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд не се облагат с данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане, както и приходите от инвестиране на активите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по смисъла на ЗДДФЛ. Това важи и за приходите на фонда за допълнително доброволно пенсионно осигуряване съгласно чл. 253, ал. 1 и 2 на същия Кодекс.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се облагат с корпоративен данък.

6.3.2. Инвеститори - чуждестранни лица

Съгласно чл. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица, чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България. Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ доходите от лихви от източник в България се облагат с окончателен данък. Съгласно чл. 37, ал. 3 лихвите от български държавни, общински и корпоративни облигации начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с окончателен данък.

Съгласно чл. 12, ал. 2 и ал. 3 от Закона за корпоративно подоходно облагане, доходите от финансови активи и сделки с финансови активи, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната. Съгласно чл. 195 тези доходи на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен.

Съгласно чл. 200 от ЗКПО окончателния данък при източника е в размер на 10%. Съгласно чл. 196 не се облагат с данък при източника само доходите от разпореждане с акции на публични дружества, търгуеми права на акции на публични дружества и акции и дялове на колективни инвестиционни схеми, когато разпореждането е извършено на регулиран български пазар на ценни книжа.

Съгласно чл. 14 от ЗКПО, в случаите, когато не се прилагат разпоредби на ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила международен договор, в който се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО, при определяне на корпоративния данък или на алтернативните данъци, данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за всеки подобен на корпоративния или наложен вместо него данък, платен в чужбина. Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за данъка, наложен в чужбина, върху brutния размер на доходите от дивиденди, лихви, авторски и лицензионни възнаграждения, възнаграждения за технически услуги и наеми. Данъчният кредит се определя за всяка държава и за всеки вид доход поотделно и се ограничава до размера на българския данък върху тези печалби или доходи.

6.4. ДАННИ ЗА ЕКСПЕРТИ

В настоящия Проспект са използвани доклади на "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД, относно пазарна оценка на недвижими имоти и право на строеж за построяване на недвижими имоти, влизащи в обезпечението на емисията облигации, изготвени от Стефан Стоянов Енчев, лицензиран оценител на недвижими имоти от Агенция за приватизация с Лиценз № 5786 от 23.06.1997 г. Пазарната оценка е приложена към настоящия документ.

6.5. ДАННИ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ, СКЛЮЧЕНИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

За финансиране на дейността си "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД е сключило следните договори:

На 26.07.2005 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит № 100-61 с "БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА" АД. По силата на този договор, банката отпуска на 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, 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, 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, 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.

Няма други съществени договори, сключени извън обичайната дейност, по които Дружеството е страна и които са от значение за задълженията на Дружеството към притежателите на облигации от настоящата емисия за периода включващ последните три години преди публикуването на Проспекта.

6.6. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат Проспекта (който се състои от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме), приложенията към него и допълнителна информация за Дружеството и предлаганите ценни книжа от:

“БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП” ЕАД, гр. София, ул. „Бачо Киро“ № 26-28-30, Платинум Бизнес Център, бл. 2, ет. 1; тел: +359 (2) 984 88 70; лице за контакти: Алена Иванова – Изпълнителен директор, от 9:00 до 18:00 ч.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Света София” № 7; тел: +359 (2) 935 06 41; лице за контакти: Николай Цветанов – Експерт Корпоративни финанси, от 08:30 до 17:30 ч.

Актуализиране на информацията в Регистрационния документ, ако е настъпила съществена промяна в нея след неговото публикуване

След публикуването на Регистрационния документ не са настъпили съществени промени в информацията, посочена в него.

7. 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., декларират, че Документа за ценните книжа, 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



8. 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 Документа за ценните книжа, част от Проспекта за корпоративни облигации на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД, касаеща финансовите отчети на Емитента, е вярна и пълна.



Иорданка Сребрева
Главен Счетоводител



9. ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ ОБЕЗПЕЧЕНИ ОБЛИГАЦИИ НА "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД

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

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

(2) доколкото им е известно, информацията в Документа за ценните книжа 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



10. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копие от Решение на едноличният собственик на капитала на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД за издаване на емисия облигации;
2. Копие от Договор за изпълнение функцията "Банка-довереник на облигационерите";
3. Копие от Договор за набирателна сметка;
4. Оценки на обезпечението по т. 4.10.1. от Документа за предлаганите ценни книжа изготвени от лицензираната оценителска фирма "БРАЙТ – КОНСУЛТ" ООД;
5. Копие на Нотариален акт за договорна ипотека;
6. Копие на полици за застраховане на имотите, предмет на обезпечението;
7. Копие от Протокол на решение на Съвета на директорите на "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД за приемане на настоящия Проспект за вторично публично предлагане на облигации;
8. Удостоверение за присвояване на ISIN код на емисията;
9. Акт за регистрация на емисията от Централен депозитар АД;
10. Удостоверение от обслужващата банка, че е набран пълния размер на облигационната емисия.