

## СПОРАЗУМЕНИЕ

Днес, 27.02.2014 г., в гр. София, между:

**1. УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. "Света Неделя" №7, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 831919536 представлявано от законните си представители ЛЕВОН КАРЕКИН ХАМПАРЦУМЯН – Председател на УС и Изпълнителен директор и АНДРЕА КАЗИНИ Изпълнителен директор италиански гражданин, действащи чрез **Радостина Радева**, пълномощник на законните представители на Банката, съгласно пълномощно с нотариална заверка за удостоверяване на подписи рег. № 2537/02.06.2010г. и с нотариална заверка за удостоверяване на съдържание рег. № 2538/02.06.2010 г. на нотариус Поелина Тихова, с рег. № 056 в Нотариалната камара с район на действие РС – София и **Ангел Данаилов**, преупълномощен с пълномощно с рег.№ 4243/2010 г. и рег. № 4244/2010 г. на нотариус 056 в НК от Марко Еспозито, пълномощник на законните представители на БАНКАТА съгласно пълномощни за подпис и съдържание с рег.№2541/2010 г. и 2542/2010 г. на нотариус Поелина Тихова с рег.№ 056 на Нотариалната камара, наричано още за краткост, наричано по-долу за краткост „**Банка-кредитор**“

**2. БАНКА ДСК ЕАД**, регистрирана в Търговския регистър при Агенция по вписванията, ЕИК 121830616, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Московска“ № 19, представлявано от Николай Борисов Борисов – Изпълнителен директор и Диана Дечева Митева – Изпълнителен директор, чрез пълномощниците им **Теодора Петрова Пешева** - Ръководител екип „Големи корпоративни клиенти“ в Корпоративен център (пълн. с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 1051/03.02.2014г. на нотариус М. Шамлиян – рег. № 042 на Нот. камара, заверено от Илияна Станоева - помощник нотариус по заместване на нотариус М. Шамлиян) и **Андрей Георгиев Войнов** - Ръководител екип „Големи корпоративни клиенти“ в Корпоративен център (пълн. с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 1052/03.02.2014г. на нотариус М. Шамлиян – рег. № 042 на Нот. камара, заверено от Илияна Станоева - помощник нотариус по заместване на нотариус М. Шамлиян), наричана за краткостнаричано по-долу за краткост „**Банка-депозитар**“

**3. ПИ АР СИ АДСИЦ**, със седалище и адрес на управление гр. София; Район Искър ,ж.к. Дружба 1 ул. Илиа Бешков 12 № 12 , вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175326309, представлявано от **Райчо Георгиев Райчев** - изпълнителен директор, притежаващ лична карта № 195700601, изд. на 06.11.2006 г. от МВР - София, ЕГН 6703036940, наричано по-долу за краткост „**Клиент**“

наречени по-долу общо *Страните*

**След като взеха предвид:**

а) Сключения между **Банката-депозитар** и **Клиента** Договор за изпълнение на функциите **Банка-депозитар** от 12.05.2010 година („Договора за банка – депозитар“);

б) Че по силата и при условията на Договор за комбиниран банков кредит № 21 от 27.02.2014 г., **Банката-кредитор** предоставя на **Клиента** банков кредит;

в) т. 4 от Практика на Комисия за финансов надзор, относно ползване на кредити от дружества със специална инвестиционна цел, приета с протокол № 15 от 18.03.2008 година на заседание на Комисията за финансов надзор („Практиката“),

се сключи настоящото споразумение ("Споразумение"), с което страните ("Страните") се договориха за следното :

### ПАРАМЕТРИ НА КРЕДИТНИЯ ЛИМИТ

**Чл.1. (1)** По силата и при условията на Договор за комбиниран банков кредит № 21 от 27.02.2014 г./Договора за кредит /, съставляващ Приложение № 1 от настоящото Споразумение и бъдещите допълнителни споразумения/анекси към него, наричан по-долу за краткост "**Договор за кредит**", **Банката-кредитор** предоставя на **Клиента** комбиниран кредит ("**Кредит**") в общ размер до **EUR 1 712 767** (един милион седемстотин и дванадесет хиляди седемстотин шестдесет и седем евро), разпределен по лимита както следва :

- **Инвестиционен лимит** - До **EUR 1 429 000** (един милион четиристотин двадесет и девет хиляди евро), разпределен на два транша :

- Транш 1 - До **EUR 918 000** (деветстотин и осемнадесет хиляди евро);
- Транш 2 - До **EUR 511 000** (петстотин и единадесет хиляди евро).

-**Стандартен кредит за оборотни средства** - До **EUR 283 767** (двеста осемдесет и три хиляди седемстотин шестдесет и седем евро).

Кредитът ще бъде използван от **Кредитополучателя** за следното:

БАНКА – КРЕДИТОР:



БАНКА – ДЕПОЗИТАР:



КЛИЕНТ:



*А. Инвестиционен лимит:*

- финансиране покупката от Кооперация «Панда», ЕИК 000885099 на недвижими имоти /активи за секюритизация/, както следва :

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.4081.1621** , съгласно скица, издадена от СГКК – град София , с адрес на поземления имот: град **София**, **Столична община**, район **Младост**, с площ от: **295 квадратни метра**, с трайно предназначение на територията: **УРБАНИЗИРАНА**; с начин на трайно ползване: **ЗА ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ**; номер по предходен план: 1621 ;

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.4081.372**, съгласно скица, издадена от СГКК – град София, с адрес на поземления имот: град **София**, **Столична община**, район **Младост**, булевард **Цариградско шосе № 139** , с`плоч съгласно скица от: **2253 квадратни метра**, а съгласно акт за собственост с площ от **2220 квадратни метра**; с трайно предназначение на територията: **УРБАНИЗИРАНА**, с начин на трайно ползване: **ЗА ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ**; номер по предходен план: 1275 ; **заедно с попадащата в поземления имот сграда**, а именно : **СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.4081.372.4**, съгласно скица, издадена от СГКК – град София, с адрес на имота: град **София**, **Столична община**, район **Младост**, булевард „**Цариградско шосе**“ № 139, която сграда е разположена в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.4081.372** , със застроена площ: **329 квадратни метра**; брой етажи: **5** , с предназначение: **СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ**; стар идентификатор № 68134.4081.372.2 и № 68134.4081.372.3, а съгласно Разрешение за строеж № 454/01.06.2007 г. изд. от СО ДАГ, влязло в сила на 29.06.2007г., Одобрени архитектурни проекти от 12.01.2012г. и Разрешение за ползване № СТ-05-651/13.06.2012 г. на ДНКС гр. София, описаната сграда е застроена площ от 327.78 квадратни метра и с разгъната застроена площ от 2173.72 квадратни метра

*Б. Стандартен кредит за оборотни средства-*

- за финансиране заплащане на дължим данък върху добавената стойност (ДДС) във връзка с покупката на имотите , описани в Б А по – горе ;

**(2) Крайният срок на погасяване на Кредита към Банката кредитор е**

- Инвестиционен лимит 25.01.2018 г.
- Стандартен кредит за оборотни средства 27.11.2014 г.

**(3) Банката-кредитор** се задължава в срок до 3 (три) работни дни писмено да информира **Банката-депозитар** за сключването на Договора за кредит , както и за сключването на всички последващи допълнителни споразумения/анекси към него.

**(4) Клиентът** се задължава да предостави на **Банката-депозитар** заверени копия на:

а) Договора за кредит ;

б) всички допълнителни споразумения/анекси, сключени към **Договора за кредит с Банката – кредитор**;

в) Погасителния план по Кредита (вкл. всички последващи изменения по него);

г) всякакви други споразумения по отношение на плащанията по Кредита, документи, доказващи усвояването на Кредита и погасяването на главницата и заплащането на лихви по Кредита, всички сключени договори и споразумения във връзка със, както и допълнителна информация по отношение на плащания от трети лица, които ще бъдат използвани от **Клиента** за погасяване на Кредита;

д) други документи и информация във връзка с Кредита, които са необходими на **Банката-депозитар** да изпълнява контролните си функции в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ)

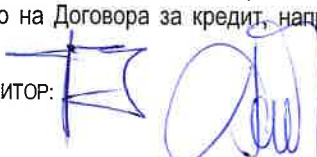
**(5) Клиентът** се задължава да предоставя описаните в предходната алинея информация и документи в срок не по-късно от пет работни дни от настъпване на обстоятелството. За спазване на писмената форма се счита получаване на факс и/или на хартиен носител и/ или електронна поща, като съобщенията, изпращани по електронен път да бъдат подписани с квалифициран електронен подпис.

**(6) В допълнение на уговореното в ал.4 по-горе, Клиентът** е длъжен да информира **Банката-депозитар** за условията за извършване на плащанията за погасяване на Кредита и да предоставя на последната периодичен тримесечен отчет за постъпилите по/съответно дебитираните от сметката/ите му в **Банката – кредитор** плащания за съответния период;

**(7) Клиентът** е длъжен да информира **Банката-депозитар** и да предоставя на последната периодичен тримесечен отчет във връзка с усвояването на Кредита;

**(8) Банката-депозитар** има право да извършва независими проверки чрез писмени запитвания при **Банката – кредитор** относно верността и коректността на предоставените и от **Клиента** документи и информация във връзка със сключването на Договора за кредит, направените изменения в него както и във връзка с усвояването и погасяването на

БАНКА – КРЕДИТОР:



БАНКА – ДЕПОЗИТАР:



КЛИЕНТ:



Кредита, включително да изисква от **Банката – кредитор** предоставяне на съответните документи и информация в тази връзка, за което с подписването на това Споразумение **Клиентът** и **Банката – кредитор** дават своето изрично и безусловно съгласие. При отказ за предоставяне на информация и/или документи, водещ до невъзможност **Банката-депозитар** да изпълнява контролните си функции, **Банката-депозитар** уведомява Комисията за финансов надзор и има право едностранно да прекрати Договора за банка – депозитар, както и настоящото споразумение.

(9) С подписване на настоящото Споразумение Страните изрично се съгласяват, че **Банката-депозитар** не носи каквато и да е отговорност пред **Клиента**, **Банката – кредитор** и пред трети лица, включително, но не само пред каквито и да е инвеститори в капитала на **Клиента** за неизпълнение на задълженията си по Договора за банка – депозитар, ако това е породено от или е във връзка с каквито и да е предоставени на **Банката-депозитар** от страна на **Клиента** и/или от страна на **Банката – кредитор** на неверни, неистински, преправени, заблуждаващи или непълни документи или информация вкл. свързано с отказ за предоставяне на информация и документи. **Клиентът** се задължава да обезщети **Банката-депозитар** за всички претърпени от последната вреди във връзка с каквото и да е неизпълнение на задълженията на **Клиента** по това Споразумение, включително, но не само да възстанови на **Банката-депозитар** всички платени от нея в тази връзка регулаторни и други санкции, обезщетения и/или неустойки.

### УСВОЯВАНЕ И ИЗДЪЛЖАВАНЕ НА СРЕДСТВА ОТ КРЕДИТНИЯ ЛИМИТ

**Чл.2. (1)** Средствата от предоставения Кредит се ползват безкасово, като във връзка с предоставянето, обслужването и погасяването на задълженията на **Клиента** по Договор за комбиниран банков кредит № 21 от 27.02.2014 г. на името на **Клиента** са открити следните специални сметки в **Банката-кредитор** („Сметките“):

1. BG65UNCR70001521466792 – разплащателна сметка във валута EUR – за отпускане, обслужване и погасяване на инвестиционен лимит
2. BG92UNCR70001521466791 - разплащателна сметка във валута BGN – за отпускане, обслужване и погасяване на стандартен кредит за оборотни средства
3. BG65UNCR70001521466792 - разплащателна сметка във валута EUR – за отпускане, обслужване и погасяване на стандартен кредит за оборотни средства.

(2) С подписването на Споразумението **Клиентът** и **Банката-кредитор** декларират и гарантират на **Банката-депозитар**, че Сметките са специални сметки по чл.6, ал.3, т.9 вр. с чл. 2, ал. 4 от Наредба № 3 на БНБ за условията и реда за изпълнение на платежни операции и за използване на платежни инструменти („Наредба 3“), в съответствие с Практиката, които сметки ще служат само за целите на усвояване, обслужване и погасяване на Кредита съгласно уговореното в Договора за кредит.

(3) Страните се съгласяват, че средствата от Кредита се усвояват след предварителна писмена заявка от **Клиента** до **Банката-кредитор**. Предварителната писмена заявка по предходното изречение следва да е придружена от съответните документи относно целта, основанието, размера и третите лица в чиято полза ще се извърши плащането със средства от Кредита, съгласно условията на Договор за комбиниран банков кредит № 21 от 27.02.2014 г.

(4) **Банката-кредитор**, въз основа на документите по чл.2, ал.3 по-горе и платежно нареждане от **Клиента**, служебно заверява съответната сметка със сумата на **Кредита** и извършва превод от негово име и за негова сметка в полза на съответните трети лица, съгласно целта и условията на Договора кредит, за което **Банката – депозитар** с подписване на настоящото Споразумение дава своето изрично съгласие.

(5) **Клиентът** се задължава да предостави на **Банката-депозитар** периодичен отчет във връзка с усвояването на **Кредита** (само в случаите на продължително усвояване) за извършваните по него плащания, съгласно предвиденото в Договора за комбиниран банков кредит № 21 от 27.02.2014 г., всички Допълнителните споразумения/ Анекси към него, както и всякакви други споразумения, свързани с договора.

**Чл.3. (1)** Страните се съгласяват, че погасяването на Кредита, както и плащането в полза на **Банката-кредитор** на всички суми свързани с ползване, обслужване и издължаване на Кредита като лихви, неустойки, такси, комисиони и други разходи, свързани с обслужването и издължаването на **Кредита**, се извършва по Сметките.

(2) Погасяването на задълженията по отпуснатия Кредит се извършва съгласно определен Погасителен план, описан в Договора за кредит.

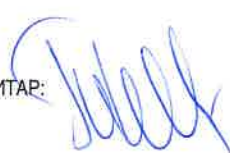
**Чл.4. (1)** **Клиентът** погасява задълженията си по **Договора за кредит** чрез превод на дължимите суми от сметката на **Клиента**, открита в **Банката-депозитар** директно по Сметките на **Клиента**, открити в **Банката-кредитор**, като в тази връзка **Банката – кредитор** и **Клиентът** се задължават да предоставят на **Банката-депозитар** навременна, точна и пълна информация по отношение на обстоятелствата, посочени в чл. 1, ал. 3-7 от това Споразумение.

(2) **Банката-депозитар** извършва плащанията по Сметките на **Клиента** в **Банката-кредитор** от името и за сметка на **Клиента** само по изричното му писмено нареждане и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията предвидени в „**Договора за банка – депозитар**“

БАНКА – КРЕДИТОР:



БАНКА – ДЕПОЗИТАР:



КЛИЕНТ:



(3) Наредданията по предходната алинея следва да бъдат съставяни съгласно изискванията, установени от нормативните и вътрешнобанковите актове и прилаганите от банката стандартни образци. Наредданията следва да бъдат подписани от упълномощените за целта лица със спесимен в Банката-депозитар;

(4) Банката-депозитар не изпълнява нареждане за което не е осигурена необходимата и достатъчна наличност в пари по сметката на Клиента, указана в нареждането.

(5) До окончателното погасяване на задълженията по Договора за кредит, включително и в случаите на продължаване на сроковете по Договора за кредит с допълнителни споразумения или анекси, Клиентът се задължава да депозира в Банката – депозитар нареждания за плащане по Сметките в Банката-кредитор съобразно изложеното в предходните алинеи.

**Чл.5. (1)** При недостатъчност на постъпленията по Сметките **Банката-депозитар** извършва от името и за сметка на **Клиента** превод на сумите, необходими за погасяване на задълженията му по Договора за кредит, в рамките на наличностите по сметката/ите на **Клиента** открита/и при нея, за което с подписване на настоящото Споразумение Банката – депозитар и Клиентът дават своето безусловно и неотменимо съгласие. В тази връзка, с подписване на настоящото Споразумение Клиентът депозира при Банката-депозитар съгласие за директен дебит от сметките му при нея в полза на Банката-кредитор.

(2) В случаите по предходната алинея, **Банката-кредитор** писмено уведомява **Банката-депозитар** за размера на необходимата сума, която следва да се преведе за погасяване на задълженията на **Клиента** по Договора за кредит и което и да е допълнително споразумение/анекс към него, като изпраща платежно нареждане за директен дебит до Банката – депозитар. Всички разходи, свързани с изпълнение на нареждания и преводи, са за сметка на Клиента.

**Чл.6.** В случай, че върху сметката на Клиента открита при Банката-депозитар бъде редовно наложен заповор или друго ограничение, допустимо по българските закони, както и ако по какъвто и да е начин тази сметка бъде предмет на принудително изпълнение за задължения, ограничение или разпореждане от страна на компетентните органи в Република България за задължения на Клиента, Банката-депозитар не носи отговорност спрямо него или Банката-кредитор, в случай че извърши превод или плащане по нареждане на съответния компетентен орган при спазване на всички законови изисквания за това.

**Чл.7.** Задължението на Банката-депозитар по настоящото споразумение се свежда единствено и само до банковото обслужване на сметката на Клиента открита при нея и извършване на формален контрол върху представяните документи и специфични условия, посочени в Чл.4 и чл. 5 на настоящия договор.

**Чл.8.** Банката-депозитар не носи пряка или косвена отговорност за истинността, подправянето или правната сила на който и да е представен ѝ във връзка с настоящото споразумение документ.

**Чл.9.** Банката-депозитар съхранява за срока на действие на настоящото споразумение пълната документация за изразходването на средствата и при поискване от страна на Клиента му осигурява достъп до нея.

**Чл.10.** Банката-депозитар не е страна в правоотношенията между Клиента и Банката-кредитор въз основа на които се сключва настоящото споразумение, както и такива, възникнали на каквито и да е други основания, и не носи каквато и да е отговорност за неизпълнение на което и да е задължение, поето от тях помежду им или спрямо трети лица.

**Чл. 11.** Банката-депозитар не може да бъде задължена да изпълни нареждане, което може да доведе до нарушаване на ограниченията за използване на паричните средства на Клиента, съгласно действащото законодателство, устава и проспекта на Клиента.

#### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.12. (1)** Всички уведомления и изявления във връзка с това Споразумение трябва да бъдат направени в писмена форма и ще се считат получени, ако по факс, чрез лично доставяне, по e-mail, подписан с електронен подпис или чрез изпращане по пощата с обратна разписка или с телеграма, достигнат до адресите на Страните, посочени по-долу:

#### **За Банката-кредитор:**

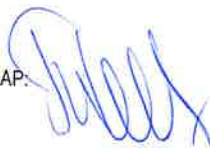
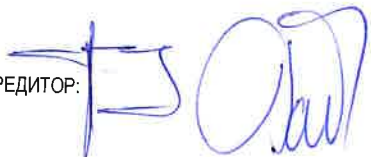
Гр. София  
пл. Света Неделя №7  
Тел.: 02 923 26 97,  
Факс: 02 923 2753  
e-mail адрес: Tsvetelina.Malinova@UniCreditGroup.BG

#### **За Банката-депозитар:**

гр. София  
ул. Цар Калоян 1  
Тел.: 02 93 96 67,  
Факс: 02 93 91 785  
e-mail адрес: Teodora.Pesheva@dskbank.bg

#### **За Клиента:**

гр. София  
бул. Цариградско шосе, 139 Тел.: 02 9427657 и 02 9427408  
Факс: 02 9766731  
e-mail адрес: elka.kamenova@office1.bg и g.ilieva@prmbg.com



(2) Спорните въпроси по изпълнението, прекратяването, валидността или интерпретацията на Споразумението, за чието разрешаване Страните не постигнат съгласие, ще се разрешават от компетентния български съд.

(3) Отношенията между Страните във връзка с настоящото Споразумение се уреждат от действащото българско законодателство, вкл. от издадените от страна на Комисия за финансов надзор практики по прилагане на приложимото законодателство.

(4) Клиентът се задължава да предостави заверен препис от настоящото Споразумение на Комисия за финансов надзор заедно с документацията, която следва да представи в изпълнение на задълженията си по ЗДСИЦ.

(5) Неразделна част от настоящото Споразумение съставлява Приложение № 1 – „Договор за кредит“.

Чл. 13. Настоящото споразумение влиза в сила от датата на подписването.

Чл. 14. Настоящото споразумение се прекратява:

- по взаимно съгласие от страните със споразумение;
- при пълно погасяване на сумите по Договора за кредит;
- при нарушаване на някоя от договорените клаузи от една от Страните, всяка от другите Страни може да прекрати настоящото споразумение с 10 (десет) дnevно писмено предизвестие, изпратено до неизправната страна, с копие до другата изправна страна;
- с прекратяване на договора за депозитар.

Чл.13. С подписване на това Споразумение Страните се съгласяват, че Банката- кредитор ще има право да прехвърли вземанията си по Договора за кредит на избрани от нея трети лица само и единствено след като е осигурила поемането от страна на тези трети лица на всички задължения на Банката – кредитор по настоящото Споразумение.

Настоящото Споразумение се изготви и подписа в три еднообразни екземпляра - по един за всяка една от Страните.

БАНКА – КРЕДИТОР:

.....  
/ Радостина Радева /

  
.....  
/ Ангел Данаилов /

БАНКА – ДЕПОЗИТАР:

  
.....  
/ Теодора Пешева /  
  
.....  
/ Андрей Войнов /

КЛИЕНТ:

.....  
/ Райчо Райчев /

