

**ПРОТОКОЛ  
ОТ РЕШЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
НА „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД**

Днес, 30.09.2024 г., от 11:00 ч. в гр. София, в седалището на дружеството, се взеха следните решения на Съвета на директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законите на България, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1303, район „Възраждане“, бул. "Годор Александров" № 109-115, ЕИК 202873140, („Дружеството”), от всички членове на Съвета на директорите („СД”), както следва:

- Ралица Годорова Драгнева
- Велко Георгиев Манов
- Боян Марков Петров

Членовете на СД констатираха, че е налице изискуемият за провеждане на заседание кворум и, че са изпълнени всички изисквания съгласно Устава на Дружеството и българското право за надлежно вземане на решение,

Заседанието беше свикано при следния дневен ред:

1. Вземане на решение за изменения на параметри по издадена от „Феникс Капитал Холдинг“ АД емисия облигации с ISIN код BG2100019244.
2. Приемане на решение за свикване на Общо събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN код BG2100019244.
3. Разни.

**СЛЕД ПРОВЕДЕНИТЕ РАЗИСКВАНИЯ СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД ЕДИНОДУШНО ПРИЕ СЛЕДНИТЕ РЕШЕНИЯ:**

**По точка първа от дневния ред:**

Във връзка с одобрение от Съвета на директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД на искане по чл.114а ал.4 ЗППЦК от “ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН“ АД, постъпило на 26.09.2024 г. за сделка по чл.114 ал.3 от ЗППЦК, което одобрение е решено на заседание на 30.09.2024 г. от 10:00 ч.: предлага промяна в обезпечението на издадената от „Феникс Капитал Холдинг“ АД облигационна емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации с ISIN код BG2100019244 с номинална стойност 15 000 000 (петнадесет милиона) евро, с дата на издаване 26.04.2024 г., от застраховка на ипотека върху недвижими имоти. За обезпечение се предлага в полза на довереника на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100019244 да бъде учредена първа по ред договорна ипотека и липса на други тежести и права на трети лица върху недвижими имоти, детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието, следните собствени на дъщерното дружество “Феникс Имобилен” АД недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2708 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/ 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, ул. „Черни Дрин“, с площ от 5 074 кв.м. (пет хиляди седемдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1844, № 68134.2823.1845, № 68134.2823.1846, № 68134.2823.1968, номер по предходен план квартал: 63, парцел: IV-1844,1845,1846, при граници и съседи съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 68134.2823.2830, № 68134.2823.2503, № 68134.2823.2725, № 68134.2823.2460, № 68134.2823.2724 и № 68134.2823.2829, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2718 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и осемнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 22 358 кв.м. (двадесет и две хиляди триста петдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1776, № 68134.2823.1828, № 68134.2823.1930, № 68134.2823.1945, № 68134.2823.2115, № 68134.2823.2284, № 68134.2823.2381, № 68134.2823.2417, № 68134.2823.2448, № 68134.2823.2449, № 68134.2823.2495, № 68134.2823.2632, № 68134.2823.2633, № 68134.2823.2640 и № 68134.2823.2644, номер по предходен план: квартал: 4, парцел: XV-1776, при граници и съседи съгласно скица: № 68134.2823.2716, № 68134.2823.2717, № 68134.2823.2727, № 68134.2823.2729, № 68134.2823.2730 и № 68134.2823.2958, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот; и

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2719 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и деветнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 4 264 кв.м. (четири хиляди двеста шестдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1828 и № 68134.2822.2473, номер по предходен план: квартал: 3, парцел: I-1869, 2446, 2023, 182, при граници и съседи съгласно скица: № 68134.2822.2982, № 68134.2822.2981, № 68134.2823.2736 и № 68134.2823.2729, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2720 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди

седемстотин и двадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 20 113 кв.м. (двадесет хиляди сто и тринадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1828, № 68134.2823.1930, № 68134.2823.1945, № 68134.2823.2381, № 68134.2823.2417, № 68134.2823.2638, № 68134.2823.2639, № 68134.2822.2473 и № 68134.2823.2641, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: IV-1869, 2446, 2023, 18, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2727, № 68134.2823.2641, № 68134.2823.2728, № 68134.2822.2982 и № 68134.2823.2729 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2721 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 11 340 кв.м. (единадесет хиляди триста и четиридесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2622, № 68134.2823.2631, № 68134.2823.2635 и № 68134.2823.2636, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: I-1869, 2446, 2023, 182, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2722, № 68134.2823.2723, № 68134.2823.2728, № 68134.2823.2641 и № 68134.2823.2727 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2722 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 5 668 кв.м. (пет хиляди шестстотин шестдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2620, № 68134.2823.2621, № 68134.2823.2622, № 68134.2823.2623 и № 68134.2823.2625, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: II-1869, 2446, 2023, 18, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2723, № 68134.2823.2721 и № 68134.2823.2727, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2723 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 2

513 кв.м. (две хиляди петстотин и тринадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2521, № 68134.2823.2622 и № 68134.2823.2623 номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: III-1869, 2446, 2023, 1, при граници и съседи съгласно скица: № 68134.2823.2728, № 68134.2823.2721, № 68134.2823.2727 и № 68134.2823.2722 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

Допустими са отклонения в описанието на имотите в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, в случай на промяна или актуализация на отделни техни характеристики.

Пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно доклад за определяне на пазарна стойност изготвен от независим оценител по чл. 5 от ЗНО възлиза общо на сума в размер на 16 604 130 (шестнадесет милиона шестстотин и четири хиляди сто и тридесет) евро, което представлява обезпечение в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания, в общ размер от 15 000 000 (петнадесет милиона) евро.

**По точка втора от дневния ред:**

Отправяне на искане до Довереника на облигационерите за свикване на общо събрание на облигационерите (ОСО) по емисия облигации с ISIN код BG2100019244, на 21.10.2024 г. от 10.00 ч. на адреса на управление на дружеството: гр. София, район „Възраждане“, бул. "Тодор Александров" № 109-115, а при липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон събранието да се проведе на 05.11.2024 г. от 10.00 ч. на същото място, при следния дневен ред и предложения за решения:

**Точка първа: Вземане на решение за промяна на обезпечението по емисията**

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите приема предложената от емитента „Феникс Капитал Холдинг“ АД промяна в обезпечението по емисията от застраховка на ипотека върху недвижими имоти. За обезпечение се предлага в полза на довереника на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100019244 да бъде учредена първа по ред договорна ипотека и липса на други тежести и права на трети лица върху недвижими имоти, собственост на "ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН" АД, ЕИК 175189893, детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието.

Имотите представляват, както следва:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2708 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/ 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, ул. „Черни Дрин“, с площ от 5 074 кв.м. (пет хиляди седемдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1844, № 68134.2823.1845, №

68134.2823.1846, № 68134.2823.1968, номер по предходен план квартал: 63, парцел: IV-1844,1845,1846, при граници и съседни съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 68134.2823.2830, № 68134.2823.2503, № 68134.2823.2725, № 68134.2823.2460, № 68134.2823.2724 и № 68134.2823.2829, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2718 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и осемнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 22 358 кв.м. (двадесет и две хиляди триста петдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1776, № 68134.2823.1828, № 68134.2823.1930, № 68134.2823.1945, № 68134.2823.2115, № 68134.2823.2284, № 68134.2823.2381, № 68134.2823.2417, № 68134.2823.2448, № 68134.2823.2449, № 68134.2823.2495, № 68134.2823.2632, № 68134.2823.2633, № 68134.2823.2640 и № 68134.2823.2644, номер по предходен план: квартал: 4, парцел: XV-1776, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2716, № 68134.2823.2717, № 68134.2823.2727, № 68134.2823.2729, № 68134.2823.2730 и № 68134.2823.2958, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот; и

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2719 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и деветнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 4 264 кв.м. (четири хиляди двеста шестдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1828 и № 68134.2822.2473, номер по предходен план: квартал: 3, парцел: I-1869, 2446, 2023, 182, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2822.2982, № 68134.2822.2981, № 68134.2823.2736 и № 68134.2823.2729, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2720 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и двадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 20 113 кв.м. (двадесет хиляди сто и тринадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1828, № 68134.2823.1930, № 68134.2823.1945, № 68134.2823.2381, № 68134.2823.2417, № 68134.2823.2638, № 68134.2823.2639, № 68134.2822.2473 и № 68134.2823.2641, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: IV-

1869, 2446, 2023, 18, при граници и съседи съгласно скица: № 68134.2823.2727, № 68134.2823.2641, № 68134.2823.2728, № 68134.2822.2982 и № 68134.2823.2729 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2721 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 11 340 кв.м. (единадесет хиляди триста и четиридесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2622, № 68134.2823.2631, № 68134.2823.2635 и № 68134.2823.2636, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: I-1869, 2446, 2023, 182, при граници и съседи съгласно скица: № 68134.2823.2722, № 68134.2823.2723, № 68134.2823.2728, № 68134.2823.2641 и № 68134.2823.2727 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2722 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 5 668 кв.м. (пет хиляди шестстотин шестдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2620, № 68134.2823.2621, № 68134.2823.2622, № 68134.2823.2623 и № 68134.2823.2625, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: II-1869, 2446, 2023, 18, при граници и съседи съгласно скица: № 68134.2823.2723, № 68134.2823.2721 и № 68134.2823.2727, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2723 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 2 513 кв.м. (две хиляди петстотин и тринадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2521, № 68134.2823.2622 и № 68134.2823.2623 номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: III-1869, 2446, 2023, 1, при граници и съседи съгласно скица: № 68134.2823.2728, № 68134.2823.2721, № 68134.2823.2727 и № 68134.2823.2722 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

Допустими са отклонения в описанието на имотите в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, в случай на промяна или актуализация на отделни техни характеристики.

Пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно доклад за определяне на пазарна стойност изготвени от независим оценител по чл. 5 от ЗНО възлиза общо на сума в размер на 16 604 130 (шестнадесет милиона шестстотин и четири хиляди сто и тридесет) евро, което представлява обезпечение в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания, в общ размер от 15 000 000 (петнадесет милиона) евро.

## 2. Разни

### По точка трета от дневния ред:

Овластява законните представители на дружеството лично или чрез пълномощник: да извършат всички правни и фактически действия в изпълнение на приетите решения по точка първа и втора от дневния ред, включително: отправяне на искане до довереника на облигационерите за свикване на ОСО, отразяване на промяната в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” с допълнително споразумение (анекс) или с нов договор, в застрахователната полица и навсякъде другаде, където е необходимо.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието беше закрито.

За потвърждение на взетите решения настоящият протокол се подписа от:

### Съвет на директорите:

1. РАЛИЦА ТОДОРОВА ДРАГНЕВА

.....  


2. ВЕЛКО ГЕОРГИЕВ МАНОВ

.....  


3. БОЯН МАРКОВ ПЕТРОВ

.....  


