

**ПРОТОКОЛ
ОТ РЕШЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „ФИНАНСОВИ АКТИВИ“ АД**

Днес, 19.11.2024 г., в гр. София, от 09:00 ч., в седалището на дружеството, се взеха следните решения на Съвета на директорите на „ФИНАНСОВИ АКТИВИ“ АД, дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, етаж 1, ЕИК 203622237 („Дружеството“), от всички членове на Съвета на директорите („СД“), както следва:

1. ВАСИЛ ПЕТРОВ ДЖЕРАХОВ;
2. БОРЯНА МАРИНОВА НИКОЛОВА и
3. ЕКАТЕРИНА ГЕОРГИЕВА ГЕОРГИЕВА.

БЕШЕ ПРЕДЛОЖЕН И СЕ ПРИЕ СЛЕДНИЯ ДНЕВЕН РЕД:

1. Приемане на решение за промяна на обезпечението по емисия облигации с ISIN код *BG2100038236*, емитирана съгласно решение на Съвета на директорите на Финансови Активи АД от 22.11.2023 г.
2. Приемане на решение за свикване на Общо събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN код *BG2100038236*.
3. Разни.

СЛЕД ПРОВЕДЕНИТЕ РАЗИСКВАНИЯ СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФИНАНСОВИ АКТИВИ“ АД ЕДИНОДУШНО ПРИЕ СЛЕДНИТЕ РЕШЕНИЯ:

По точка първа от дневния ред:

Предлага промяна в обезпечението на облигационния заем по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации, с ISIN код *BG2100038236*, с номинална стойност 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева, издадена от „ФИНАНСОВИ АКТИВИ“ АД, с дата на издаване 24.11.2024 г., а именно:

Освобождаване на застраховка по полица № 23 1001 404 0000965564, издадена от „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, служеща като обезпечение по облигационния заем с ISIN код *BG2100038236*, издадена от „ФИНАНСОВИ АКТИВИ“ АД и замяната ѝ с недвижими имоти, като бъде учредена първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на третото лице „ПРАЙМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, ЕИК 131184880.

След промяната емисията да бъде обезпечена както следва:

Първа по ред договорна ипотека за обезпечаване на вземанията на облигационерите до размера на облигационния заем с присвоен ISIN код *BG2100038236*, върху следните недвижими имоти, собственост на „ПРАЙМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, ЕИК 131184880:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.511.1436 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 11.12.2015 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район „Сердика“, ул. 202 (двеста и две), с площ: 48911 кв. м. (четиридесет и осем хиляди деветстотин и единадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15м), предишен идентификатор: 68134.511.44, с номер по предходен план: 1415 (хиляда четиристотин и петнадесет), кв. 8а (осем а), парцел VI (шести), при съседни по скица: поземлени имоти с идентификатори 68134.511.1442, 68134.511.37, 68134.511.1437, 68134.511.1435, 68134.511.1467, 68134.511.107, който поземлен имот съгласно документ за

собственост представлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) VI-1415 - за офиси, жилища, магазини и КО, ателиета (шести, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет с отреждане за Офиси, жилища, магазини и КО, ателиета), в квартал 8А (осем буква „А“), по плана на гр. София, местност „Задгарова артерия“, с площ на целия УПИ от 48 922 (четиридесет и осем хиляди деветстотин двадесет и два) кв. м., при граници на целия УПИ по Скица № 2600-91/ 22.02.2011г. на Столична община – Район „Сердика“: път – ул. 202 (двеста и втора); урегулиран поземлен имот V-1183 за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (пети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто осемдесет и три); УПИ XVI-1415- за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (шестнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет) и УПИ XIV-1416-за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет с отреждане за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО), коловозно развитие на Централна гара София, заедно с построените в описания поземлен имот сграда: **Сграда с идентификатор 68134.511.1436.2** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест, точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо сградата от 28.05.2012 г., с адрес на сградата: гр. София, район „Сердика“, ул. 202 (двеста и две), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.511.1436 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест), със застроена площ от 18859 кв.м. (осемнадесет хиляди осемстотин петдесет и девет квадратни метра), брой етажи: 1 (един), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, с предназначение: сграда за търговия, стар идентификатор: 68134.511.44.2, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно одобрен проект **„Хипермаркет „Баухаус“ с открит паркинг, подземен резервоар за вода, бистро, селскостопанска аптека, СВО, СКО и кабелни линии НН, въведена в експлоатация съгласно Разрешение за ползване № СТ-05 233/ 13.03.2012 година** на Дирекция за национален строителен контрол.

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 пазарна оценка, изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО, възлиза на сума в размер на 30 876 300 лв. (тридесет милиона осемстотин седемдесет и шест хиляди и триста лева).

Ипотеката да се учреди за обезпечаване на вземанията на облигационерите за сума в размер на 27 500 000 лв., представляваща 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100038236.

По точка втора от дневния ред:

Отправляне на искане до Довереника на облигационерите за свикване на общо събрание на облигационерите (ОСО) по емисия облигации с ISIN код BG2100038236, на 09.12.2024 г. от 10.00 ч. на адреса на управление на дружеството: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, етаж 1, а при липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон събранието да се проведе на 27.12.2024 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 „ФИНАНСОВИ АКТИВИ“ АД промяна в обезпечението по емисията, а именно: освобождаване на застраховка по полица № 23 100 1404 0000965564, издадена от

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, служеща като обезпечение по облигационния заем с ISIN код BG2100038236, издадена от „ФИНАНСОВИ АКТИВИ“ АД и замяната ѝ с първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „ПРАЙМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, като след промяната емисията да бъде обезпечена както следва:

Първа по ред договорна ипотека за обезпечаване на вземанията на облигационерите до размера на облигационния заем с присвоен ISIN код BG2100038236, върху следните недвижими имоти, собственост на „ПРАЙМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, ЕИК 131184880:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.511.1436 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 11.12.2015 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район „Сердика“, ул. 202 (двеста и две), с площ: 48911 кв. м. (четиридесет и осем хиляди деветстотин и единадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15м), предишен идентификатор: 68134.511.44, с номер по предходен план: 1415 (хиляда четиристотин и петнадесет), кв. 8а (осем а), парцел VI (шести), при съседни по скица: поземлени имоти с идентификатори 68134.511.1442, 68134.511.37, 68134.511.1437, 68134.511.1435, 68134.511.1467, 68134.511.107, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) VI-1415 - за офиси, жилища, магазини и КО, ателиета (шести, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет с отреждане за Офиси, жилища, магазини и КО, ателиета), в квартал 8А (осем буква „А“), по плана на гр. София, местност „Задгарова артерия“, с площ на целия УПИ от 48 922 (четиридесет и осем хиляди деветстотин двадесет и два) кв. м., при граници на целия УПИ по Скица № 2600-91/ 22.02.2011г. на Столична община – Район „Сердика“: път – ул. 202 (двеста и втора); урегулиран поземлен имот V-1183 за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (пети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто осемдесет и три); УПИ XVI-1415- за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (шестнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет) и УПИ XIV-1416-за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет с отреждане за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО), коловозно развитие на Централна гара София, заедно с построените в описания поземлен имот сграда: **Сграда с идентификатор 68134.511.1436.2** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест, точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо сградата от 28.05.2012 г., с адрес на сградата: гр. София, район „Сердика“, ул. 202 (двеста и две), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.511.1436 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест), със застроена площ от 18859 кв.м. (осемнадесет хиляди осемстотин петдесет и девет квадратни метра), брой етажи: 1 (един), брой самостоятелни обекти в сграда: няма данни, с предназначение: сграда за търговия, стар идентификатор: 68134.511.44.2, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно одобрен проект **„Хипермаркет „Баухаус“ с открит паркинг, подземен резервоар за вода, бистро, селскостопанска аптека, СВО, СКО и кабелни линии НН, въведена в експлоатация съгласно Разрешение за ползване № СТ-05 233/ 13.03.2012 година** на Дирекция за национален строителен контрол.

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 пазарна оценка, изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО, възлиза на сума в размер на 30 876 300 лв. (тридесет милиона осемстотин седемдесет и шест хиляди и триста лева).

Ипотеката да се учреди за обезпечаване на вземанията на облигационерите за сума в размер на 27 500 000 лв., представляваща 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100038236.

2. Разни

По точка трета от дневния ред:

Овластява законния представител на дружеството лично или чрез пълномощник да извърши 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) и/или с нов договор, в застрахователната полица и навсякъде другаде, където е необходимо.

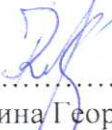
Поради изчерпване на дневния ред заседанието беше закрито.

За потвърждение на взетите решения настоящият протокол се подписа от:

Членове на Съвета на директорите на „ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД:


.....
Васил Петров Джерахов


.....
Боряна Маринова Николова


.....
Екатерина Георгиева Георгиева