„Феникс Капитал Холдинг” АД

Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации с ISIN код BG2100019244, издадена от “Феникс Капитал Холдинг” АД - гр. София, към 30.09.2026г.

1.ОТЧЕТ ЗА ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ СЪГЛАСНО ПОЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Проспекта на емисията корпоративни облигации - за холдинговата дейност на дружеството, включително:

- придобиване на мажоритарни и асоциирани дялови участия в компании с висок потенциал за развитие;
- инвестиции в дъщерни компании на холдинга;
- придобиване на портфейлни инвестиции в капиталови и дългови ценни книжа на стабилни емитенти и инвестиции във вземания;
- формиране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти и участия в компании от сектора
- погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

2.ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Съгласно условията на облигационния заем емисията е обезпечена със застраховка. „Феникс Капитал Холдинг” АД е сключило застраховка при Застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД в полза на „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872, с адрес гр.София, бул.“Тодор Александров“ № 117 в качеството му на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

На проведено на 21.10.2024 г. общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Феникс Капитал Холдинг” АД, бе взето решение за промяна в частта „обезпечение“, от застраховка на ипотека върху недвижими имоти. За обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100019244 бе учредена първа по ред договорна ипотека при 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, както и в самият протокол от проведеното ОСО. Пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно последно изготвен доклад от независим оценител по чл. 5 от ЗНО за определяне на пазарна стойност възлиза общо на сума в размер на 17 450 830 (седемнадесет милиона четиристотин и петдесет хиляди осемстотин 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.

3.ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

Към 30.09.2026г. стойността на показателя е 0,55%.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на консолидирана база (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 30.09.2026г. стойността на показателя е 7.25.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 30.09.2026г. стойността на показателя е 2.98.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно чл.100б, ал.1, т.2 и ал.2 от ЗППЦК.

4.ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Лихвата по настоящата емисия е променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,00 % /един процент/, но не по-малко от 2.25 % /две цяло и двадесет и пет процента/ и не повече от 5.25% /пет цяло и двадесет и пет/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR се взема 3 /три/ работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане съгласно официално публикуваната стойност от European Money Markets Institute и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00 %), като общата стойност на сбора им не може да е по-ниска от 2.25 % годишно и не по-висока от 5.25% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.25%, се прилага минималната стойност от 2.25 % годишна лихва. В случай, че така получената стойност е по-висока от 5.25%, се прилага максималната стойност от 5.25% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново.

Облигационния заем е за период от 9 години.

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро.

“Феникс Капитал Холдинг” АД има едно дължимо лихвено плащане към датата на настоящия отчет.

18.11.2026г.

С уважение:

RALITSA TODOROVA DRAGNEVA
Digitally signed by RALITSA TODOROVA DRAGNEVA
Date: 2026.11.18 15:27:47 +02'00'

Ралица Драгнева
/Изпълнителен Директор/

VELKO GEORGIEV MANOV
Digitally signed by VELKO GEORGIEV MANOV
Date: 2026.11.18 15:28:45 +02'00'

Велко Манов
/Председател на СД/