# ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД

*адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров" № 109-115, ет. партер*
*имейл: office@diplan-bg.com*


## ПРОТОКОЛ ОТ РЕШЕНИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД

Днес, 04.11.2026 г., Съветът на директорите на Диплан Пропърти Мениджмънт АД, регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията, с ЕИК 207426499 (наричано по-нататък "Дружеството"), с участието на следните членове:

1. Генади Райчев Петров;
2. Антоан Анатолиев Тушев;
3. Димитър Христов Баларев

при спазване на изискванията на Търговския закон и Устава на Дружеството, разгледа следния **дневен ред:**

1. Предложение за вземане на решение за отправяне на предложение до облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100040257 за замяна на обезпечението по облигационната емисия – застраховка, с първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти;

2. Предложение за вземане на решение за отправяне на искане до Довереника на облигационерите по емисията – ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД, ЕИК 121712048, за свикване на общо събрание на облигационерите;

3. Предложение за възлагане на действия по изпълнение на приетите решения.

По предложения дневен ред не бяха направени възражения. След проведено гласуване дневният ред беше приет единодушно от всички членове на Съвета на директорите и се взеха следните

### РЕШЕНИЯ

По точка първа от дневния ред

След обсъждане Съветът на директорите единодушно взе следното

### РЕШЕНИЕ № 1

## MINUTES of RESOLUTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS OF DIPLAN PROPERTY MANAGEMENT AD

Today, November 4th 2026, the Board of Directors of Diplan Property Management AD, registered in the Commercial Register of the Registry Agency under UIC 200644029 (hereinafter referred to as the "Company"), with the participation of the following members:

1. Genadi Raichev Petrov;
2. Antoan Anatoliev Tushev;
3. Dimitar Hristov Balarev

in compliance with the requirements of the Commercial Act and the Articles of Association of the Company, considered the following agenda:

1. Proposal for adoption of a resolution to submit to the bondholders of the corporate bond issue with ISIN BG2100040257 a proposal for replacement of the security under the bond issue – insurance – with a first-ranking contractual mortgage over real properties;

2. Proposal for adoption of a resolution to submit a request to the Trustee of the Bondholders under the issue – Investment Intermediary "FOCAL POINT INVESTMENTS" AD, UIC 121712048 – to convene a General Meeting of Bondholders;

3. Proposal for assignment of actions for implementation of the adopted resolutions.

No objections were raised with respect to the proposed agenda. Following a vote, the agenda was unanimously approved by all members of the Board of Directors, and the following were adopted:

### RESOLUTIONS

On item one of the agenda

Following discussion, the Board of Directors unanimously adopted the following

### RESOLUTION No. 1

**ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД**
*адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров" № 109-115, ет. партер*
*имейл: office@diplan-bg.com*

Съветът на директорите, като взе предвид условията на облигационната емисия с ISIN BG2100040257 и решението на Общото събрание на облигационерите от 17.04.2026 г., с което е одобрена промяна в условията на емисията, предвиждаща след изтичането на 6-месечен срок от емитирането на облигациите обезпечението – застраховка да бъде заменено с ипотека върху недвижим имот/недвижими имоти, обсъди конкретните недвижими имоти, предложени за учредяване на ипотечното обезпечение.

Съветът на директорите на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД, в качеството на емитент на емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100040257, взе решение да отправи до облигационерите предложение за замяна на действащото обезпечение по облигационната емисия, а именно сключената застраховка обективирана в Застрахователна полица № 26 100 1404 0000862937/01.07.2026 г., с първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти при следните условия:

1. В полза на Довереника на облигационерите ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД, ЕИК 121712048, действащ за сметка и в интерес на облигационерите по емисията с ISIN BG2100040257, да бъде учредена първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти:

- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.38 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8651 кв. м. ,стар номер 14001, квартал 316, парцел XXXVIII-14001;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.37 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8649 кв. м., стар номер 14002, квартал 316, парцел XXXVII-14002;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.36 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8650 кв. м., стар номер 14003, квартал 316, парцел XXXVI-14003;

The Board of Directors, having taken into consideration the terms and conditions of the bond issue with ISIN BG2100040257 and the resolution of the General Meeting of Bondholders dated 17 April 2026, whereby an amendment to the terms and conditions of the issue was approved, providing that upon expiry of a six-month period from the issuance of the bonds the security – insurance – shall be replaced by a mortgage over one or more real properties, discussed the specific real properties proposed for establishment of the mortgage security.

The Board of Directors of "DIPLAN PROPERTY MANAGEMENT" AD, in its capacity as issuer of the corporate bond issue with ISIN BG2100040257, resolved to submit to the bondholders a proposal for replacement of the existing security under the bond issue, namely the insurance evidenced by Insurance Policy No. 26 100 1404 0000862937/01.07.2026, with a first-ranking contractual mortgage over real properties under the following terms and conditions:

1. A first-ranking contractual mortgage shall be established in favour of the Trustee of the Bondholders, Investment Intermediary "FOCAL POINT INVESTMENTS" AD, UIC 121712048, acting for the account and in the interests of the bondholders under the issue with ISIN BG2100040257, over the following real properties:

- Land property with identifier 07598.316.38, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,651 sq. m., previous number 14001, quarter 316, plot XXXVIII-14001;
- Land property with identifier 07598.316.37, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,649 sq. m., previous number 14002, quarter 316, plot XXXVII-14002;
- Land property with identifier 07598.316.36, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,650 sq. m., previous number 14003, quarter 316, plot XXXVI-14003;

| | |
|---|---|
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.29 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8649 кв. м, стар номер 14004, квартал 316, парцел XXIX-14004,14008; | - Land property with identifier 07598.316.29, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,649 sq. m., previous number 14004, quarter 316, plot XXIX-14004,14008; |
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.28 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6268 кв. м, стар номер 14009, квартал 316, парцел XXVIII-14009; | - Land property with identifier 07598.316.28, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,268 sq. m., previous number 14009, quarter 316, plot XXVIII-14009; |
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.25 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Друг вид дървопроизводителна гора, площ 1612 кв. м., стар номер 14010, квартал 316, парцел XXV-14010; | - Land property with identifier 07598.316.25, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Other type of timber-producing forest, area 1,612 sq. m., previous number 14010, quarter 316, plot XXV-14010; |
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.20 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6898 кв. м, стар номер 14015, квартал 316, парцел XX-14015; | - Land property with identifier 07598.316.20, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,898 sq. m., previous number 14015, quarter 316, plot XX-14015; |
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.19 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8536 кв. м., стар номер 14024, квартал 316, парцел XIX-14024,14026,1404; | - Land property with identifier 07598.316.19, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,536 sq. m., previous number 14024, quarter 316, plot XIX-14024,14026,1404; |
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.41 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 4344 кв. м, стар номер 14031, квартал 316, парцел XLI-14031,14032,1403; | - Land property with identifier 07598.316.41, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 4,344 sq. m., previous number 14031, quarter 316, plot XLI-14031,14032,1403; |
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.46 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7436 кв. м, стар номер 14043, квартал 316, парцел XLVI-14043; | - Land property with identifier 07598.316.46, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,436 sq. m., previous number 14043, quarter 316, plot XLVI-14043; |
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.47 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 5850 кв. м, стар номер 14044, квартал 316, парцел XLVII-14044; | - Land property with identifier 07598.316.47, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 5,850 sq. m., previous number 14044, quarter 316, plot XLVII-14044; |
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.48 област Варна, община Бяла, гр. | |

| | |
|---|---|
| Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7155 кв. м, стар номер 14045, квартал 316, парцел XLVIII-14045;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.49 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7275 кв. м, стар номер 14046, квартал 316, парцел XLIX-14046;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.53 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7852 кв. м, стар номер 14047, квартал 316, парцел LIII-14047;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.50 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7962 кв. м, стар номер 14048, квартал 316, парцел L-14048;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.56 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7495 кв. м, стар номер 14049, квартал 316, парцел LVI-14049;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.55 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7675 кв. м, стар номер 14050, квартал 316, парцел LV-14050;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.57 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6843 кв. м, стар номер 14051, квартал 316, парцел LVII-14051;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.58 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7232 кв. м, стар номер 14052, квартал 316, парцел LVIII-14052;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.59 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7211 кв. м, стар номер 14053, квартал 316, парцел LIX-14053; | - Land property with identifier 07598.316.48, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,155 sq. m., previous number 14045, quarter 316, plot XLVIII-14045;<br>- Land property with identifier 07598.316.49, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,275 sq. m., previous number 14046, quarter 316, plot XLIX-14046;<br>- Land property with identifier 07598.316.53, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,852 sq. m., previous number 14047, quarter 316, plot LIII-14047;<br>- Land property with identifier 07598.316.50, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,962 sq. m., previous number 14048, quarter 316, plot L-14048;<br>- Land property with identifier 07598.316.56, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,495 sq. m., previous number 14049, quarter 316, plot LVI-14049;<br>- Land property with identifier 07598.316.55, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,675 sq. m., previous number 14050, quarter 316, plot LV-14050;<br>- Land property with identifier 07598.316.57, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,843 sq. m., previous number 14051, quarter 316, plot LVII-14051;<br>- Land property with identifier 07598.316.58, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,232 sq. m., previous number 14052, quarter 316, plot LVIII-14052; |

| | |
|---|---|
| - Поземлен имот с идентификатор 07598.316.51 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6975 кв. м, стар номер 14054, квартал 316, парцел LI-14054;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.54 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7954 кв. м, стар номер 14055, квартал 316, парцел LIV-14055;<br>- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.52 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6857 кв. м, стар номер 14056, квартал 316, парцел LII-14056, | - Land property with identifier 07598.316.59, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,211 sq. m., previous number 14053, quarter 316, plot LIX-14053;<br>- Land property with identifier 07598.316.51, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,975 sq. m., previous number 14054, quarter 316, plot LI-14054;<br>- Land property with identifier 07598.316.54, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,954 sq. m., previous number 14055, quarter 316, plot LIV-14055;<br>- Land property with identifier 07598.316.52, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,857 sq. m., previous number 14056, quarter 316, plot LII-14056. |
| 2. Недвижимите имоти са собственост на „БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД, ЕИК 175392826, със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, бул. „Патриарх Евтимий" № 82. Дружеството осъществява търговска дейност като се занимава с покупко-продажба на недвижими имоти, управление и менажиране на проекти,свързани със строителство и продажба на жилищни и хотелски комплекси. Предвижда се отношенията между Емитента и „БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД във връзка с предоставянето на ипотечното обезпечение да бъдат уредени с договор за възмездно предоставяне на обезпечение. Като съображенията за това са следните:<br>При избора на недвижимите имоти, предложени за обезпечение на облигационната емисия, е отчетено обстоятелството, че „БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД притежава портфейл от инвестиционни недвижими имоти, включително имоти по българското Черноморие, които дружеството възнамерява да запази като дългосрочни инвестиционни активи и по отношение на които търси възможности за реализиране на допълнителна икономическа доходност. Предложените | 2. The real properties are owned by "BSPF PROJECT 1" AD, UIC 175392826, with registered office and management address at 82 Patriarch Evtimiy Blvd., Triaditsa District, Sofia. The company carries out commercial activities involving the purchase and sale of real properties and the management of projects related to the construction and sale of residential and hotel complexes. It is envisaged that the relations between the Issuer and "BSPF PROJECT 1" AD in connection with the provision of the mortgage security shall be governed by an agreement for the provision of security for consideration. The reasons for this are as follows:<br>In selecting the real properties proposed as security for the bond issue, account was taken of the fact that "BSPF PROJECT 1" AD owns a portfolio of investment properties, including properties located along the Bulgarian Black Sea coast, which the company intends to retain as long-term investment assets and in respect of which it seeks opportunities to generate additional economic return. The proposed properties were selected in view of their value, location, investment potential and their capacity to provide the required coverage of the |

| | |
|---|---|
| имоти са избрани с оглед тяхната стойност, местоположение, инвестиционен потенциал и възможността да осигурят необходимото покритие на задълженията по облигационната емисия. Същевременно условията, при които може да бъде предоставено ипотечното обезпечение, са икономически по-благоприятни за Емитента спрямо разходите по действащото застрахователно обезпечение, поради което замяната ще доведе до намаляване на разходите по обезпечаване на облигационния заем. От своя страна „БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД, в качеството си на ипотекарен длъжник, ще получава възнаграждение за предоставянето на обезпечението и по този начин ще реализира допълнителен доход от притежаваните с инвестиционна цел активи, без да се променя намерението му за тяхното дългосрочно притежаване. | obligations under the bond issue. At the same time, the terms on which the mortgage security may be provided are economically more favourable to the Issuer than the costs associated with the existing insurance security, and the replacement is therefore expected to reduce the costs of securing the bond loan. "BSPF PROJECT 1" AD, in its capacity as mortgagor, will in turn receive remuneration for providing the security and will thereby generate additional income from the assets held for investment purposes, without changing its intention to retain such assets over the long term. |
| 3. Съгласно Доклад за определяне на пазарна стойност от 08.09.2026 г., изготвен от независим оценител инж. Максим Николов Ставрев – член на КНОБ, общата пазарна стойност на недвижимите имоти възлиза на 23 558 000 (двадесет и три милиона петстотин петдесет и осем хиляди) евро, при размер на главницата по облигационния заем от 20 000 000 евро. | 3. According to the Market Valuation Report dated 8 September 2026, prepared by independent valuer Eng. Maksim Nikolov Stavrev, member of the Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria, the aggregate market value of the real properties amounts to EUR 23,558,000 (twenty-three million five hundred and fifty-eight thousand euros), while the principal amount of the bond loan is EUR 20,000,000. |
| 4. Договорната ипотека следва да бъде учредена и вписана в полза на Довереника като първа по ред ипотека, при липса на други тежести и права на трети лица, които биха накърнили договорения ред и обем на обезпечението. | 4. The contractual mortgage shall be established and registered in favour of the Trustee as a first-ranking mortgage, provided that there are no other encumbrances or third-party rights which could prejudice the agreed ranking and scope of the security. |
| 5. Действащата застраховка, обезпечаваща облигационната емисия, да бъде прекратена само след надлежното учредяване и вписване на договорната ипотека и след удостоверяване на договорения ред на ипотечното обезпечение. | 5. The existing insurance securing the bond issue shall be terminated only after the contractual mortgage has been duly established and registered and after the agreed ranking of the mortgage security has been duly evidenced. |
| Съветът на директорите решава да отправи до облигационерите по емисията предложение за замяна на обезпечението при посочените по-горе условия и одобрява следното предложение за решение, което да бъде включено като проект на решение в поканата за свикване на Общото събрание на облигационерите: | The Board of Directors resolves to submit to the bondholders under the issue a proposal for replacement of the security under the terms and conditions set out above and approves the following proposed resolution to be included as a draft resolution in the notice convening the General Meeting of Bondholders: |

**ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД**
*адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров" № 109-115, ет. партер*
*имейл: office@diplan-bg.com*

Общото събрание на облигационерите приема предложението от емитента „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД за замяна на обезпечението на облигационната емисия от застраховка на ипотека върху недвижими имоти. За обезпечение се предлага в полза на довереника на облигационерите ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД по облигационна емисия с ISIN BG2100040257 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. Имотите представляват, както следва:

- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.38 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8651 кв. м. ,стар номер 14001, квартал 316, парцел XXXVIII-14001;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.37 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8649 кв. м., стар номер 14002, квартал 316, парцел XXXVII-14002;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.36 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8650 кв. м., стар номер 14003, квартал 316, парцел XXXVI-14003;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.29 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8649 кв. м, стар номер 14004, квартал 316, парцел XXIX-14004,14008;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.28 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6268 кв. м, стар номер 14009, квартал 316, парцел XXVIII-14009;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.25 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Друг вид

The General Meeting of Bondholders approves the proposal of the Issuer, "DIPLAN PROPERTY MANAGEMENT" AD, for replacement of the security under the bond issue – insurance – with a mortgage over real properties. For the purpose of securing the bond issue with ISIN BG2100040257, it is proposed that a first-ranking contractual mortgage be established in favour of the Trustee of the Bondholders, Investment Intermediary "FOCAL POINT INVESTMENTS" AD, over real properties, free from other encumbrances and third-party rights, as further detailed in the documentation forming part of the written materials for the agenda of the meeting. The properties are as follows:

- Land property with identifier 07598.316.38, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,651 sq. m., previous number 14001, quarter 316, plot XXXVIII-14001;
- Land property with identifier 07598.316.37, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,649 sq. m., previous number 14002, quarter 316, plot XXXVII-14002;
- Land property with identifier 07598.316.36, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,650 sq. m., previous number 14003, quarter 316, plot XXXVI-14003;
- Land property with identifier 07598.316.29, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,649 sq. m., previous number 14004, quarter 316, plot XXIX-14004,14008;
- Land property with identifier 07598.316.28, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,268 sq. m., previous number 14009, quarter 316, plot XXVIII-14009;
- Land property with identifier 07598.316.25, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Other type of timber-

дървопроизводителна гора, площ 1612 кв. м., стар номер 14010, квартал 316, парцел XXV-14010;

- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.20 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6898 кв. м, стар номер 14015, квартал 316, парцел XX-14015;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.19 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8536 кв. м., стар номер 14024, квартал 316, парцел XIX-14024,14026,1404;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.41 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 4344 кв. м, стар номер 14031, квартал 316, парцел XLI-14031,14032,1403;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.46 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7436 кв. м, стар номер 14043, квартал 316, парцел XLVI-14043;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.47 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 5850 кв. м, стар номер 14044, квартал 316, парцел XLVII-14044;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.48 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7155 кв. м, стар номер 14045, квартал 316, парцел XLVIII-14045;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.49 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7275 кв. м, стар номер 14046, квартал 316, парцел XLIX-14046;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.53 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7852 кв. м, стар номер 14047, квартал 316, парцел LIII-14047;

producing forest, area 1,612 sq. m., previous number 14010, quarter 316, plot XXV-14010;

- Land property with identifier 07598.316.20, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,898 sq. m., previous number 14015, quarter 316, plot XX-14015;
- Land property with identifier 07598.316.19, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 8,536 sq. m., previous number 14024, quarter 316, plot XIX-14024,14026,1404;
- Land property with identifier 07598.316.41, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 4,344 sq. m., previous number 14031, quarter 316, plot XLI-14031,14032,1403;
- Land property with identifier 07598.316.46, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,436 sq. m., previous number 14043, quarter 316, plot XLVI-14043;
- Land property with identifier 07598.316.47, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 5,850 sq. m., previous number 14044, quarter 316, plot XLVII-14044;
- Land property with identifier 07598.316.48, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,155 sq. m., previous number 14045, quarter 316, plot XLVIII-14045;
- Land property with identifier 07598.316.49, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,275 sq. m., previous number 14046, quarter 316, plot XLIX-14046;
- Land property with identifier 07598.316.53, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest,

- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.50 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7962 кв. м, стар номер 14048, квартал 316, парцел L-14048;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.56 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7495 кв. м, стар номер 14049, квартал 316, парцел LVI-14049;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.55 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7675 кв. м, стар номер 14050, квартал 316, парцел LV-14050;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.57 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6843 кв. м, стар номер 14051, квартал 316, парцел LVII-14051;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.58 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7232 кв. м, стар номер 14052, квартал 316, парцел LVIII-14052;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.59 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Урбанизирана, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7211 кв. м, стар номер 14053, квартал 316, парцел LIX-14053;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.51 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6975 кв. м, стар номер 14054, квартал 316, парцел LI-14054;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.54 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 7954 кв. м, стар номер 14055, квартал 316, парцел LIV-14055;
- Поземлен имот с идентификатор 07598.316.52 област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ЗО "БЯЛА СЕВЕР", вид територия Горска, категория 8, НТП Ниско застрояване

category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,852 sq. m., previous number 14047, quarter 316, plot LIII-14047;
- Land property with identifier 07598.316.50, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,962 sq. m., previous number 14048, quarter 316, plot L-14048;
- Land property with identifier 07598.316.56, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,495 sq. m., previous number 14049, quarter 316, plot LVI-14049;
- Land property with identifier 07598.316.55, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,675 sq. m., previous number 14050, quarter 316, plot LV-14050;
- Land property with identifier 07598.316.57, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,843 sq. m., previous number 14051, quarter 316, plot LVII-14051;
- Land property with identifier 07598.316.58, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,232 sq. m., previous number 14052, quarter 316, plot LVIII-14052;
- Land property with identifier 07598.316.59, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Urbanised, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 7,211 sq. m., previous number 14053, quarter 316, plot LIX-14053;
- Land property with identifier 07598.316.51, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,975 sq. m., previous number 14054, quarter 316, plot LI-14054;
- Land property with identifier 07598.316.54, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development

| | |
|---|---|
| (до 10 m), площ 6857 кв. м, стар номер 14056, квартал 316, парцел LII-14056, | (up to 10 m), area 7,954 sq. m., previous number 14055, quarter 316, plot LIV-14055;<br>- Land property with identifier 07598.316.52, Varna Region, Byala Municipality, town of Byala, "BYALA SEVER" area, type of territory: Forest, category 8, permanent use: Low-rise development (up to 10 m), area 6,857 sq. m., previous number 14056, quarter 316, plot LII-14056, |
| представляващи поземлени имоти с изготвен проект за застрояване на ваканционен комплекс, които са собственост на „БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД, ЕИК 175392826 със седалище гр. София, п.к. 1463, район Триадица, бул. „Патриарх Евтимий" № 82. | being land properties in respect of which a development project for a holiday complex has been prepared and which are owned by "BSPF PROJECT 1" AD, UIC 175392826, with registered office in Sofia 1463, Triaditsa District, 82 Patriarch Evtimiy Blvd. |
| Пазарна стойност на описаните по-горе недвижими имоти, съгласно доклад за определяне на пазарна стойност от 08.09.2026 г., изготвен от независим оценител инж. Максим Николов Ставрев - член на КНОБ, възлиза на 23 558 000,00 (двадесет и три милиона петстотин петдесет и осем хиляди) евро, което представлява обезпечение в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата на емитирания облигационен заем, в конкретния случай от 20 000 000 евро, т.е. то отговаря на изискванията на чл. 100з, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. | According to the Market Valuation Report dated 8 September 2026, prepared by independent valuer Eng. Maksim Nikolov Stavrev, member of the Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria, the market value of the above-described real properties amounts to EUR 23,558,000.00 (twenty-three million five hundred and fifty-eight thousand euros), representing security in an amount of not less than 110 per cent of the claims in respect of the principal of the issued bond loan, which in this case amounts to EUR 20,000,000, i.e. the security complies with the requirements of Article 100z, paragraph 1 of the Public Offering of Securities Act. |
| Действащото застрахователно обезпечение се прекратява след надлежното учредяване и вписване на първа по ред договорна ипотека върху посочените недвижими имоти в полза на Довереника и удостоверяване на първия ред на ипотечното обезпечение. | The existing insurance security shall be terminated after the first-ranking contractual mortgage over the above-mentioned real properties has been duly established and registered in favour of the Trustee and the first-ranking status of the mortgage security has been duly evidenced. |
| По точка втора от дневния ред<br>След обсъждане Съветът на директорите единодушно взе следното | On item two of the agenda<br>Following discussion, the Board of Directors unanimously adopted the following |
| **РЕШЕНИЕ № 2** | **RESOLUTION No. 2** |
| Съветът на директорите решава да отправи искане до ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД, ЕИК 121712048, в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100040257, да свика общо събрание на облигационерите на 30.11.2026 г. от 11:00 часа (резервна дата на основание чл. 227 от ТЗ – 14.12.2026 г. в 11:00 | The Board of Directors resolves to submit a request to Investment Intermediary "FOCAL POINT INVESTMENTS" AD, UIC 121712048, in its capacity as Trustee of the Bondholders under the corporate bond issue with ISIN BG2100040257, to convene a General Meeting of Bondholders on November 30, 2026, at 11:00 a.m. (alternative date pursuant to Art. 227 of the Commercial Act – December 14, 2026, at 11:00 |

часа) при спазване на приложимите нормативни изисквания и условията на облигационната емисия, при следния дневен ред:

1. Вземане на решение за замяна на обезпечението на облигационната емисия – застраховка, с първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти.

Проект на решение: съгласно проекта на решение, одобрен по точка първа от дневния ред на настоящото заседание на Съвета на директорите.

**По точка трета от дневния ред**
След обсъждане Съветът на директорите единодушно взе следното

**РЕШЕНИЕ № 3**

1. Възлага на лицата, представляващи „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД, да отправят до ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД искане за свикване на общото събрание на облигационерите съобразно решенията по настоящия протокол и да предоставят на Довереника всички необходими документи и писмени материали по дневния ред.
2. При приемане на предложението от Общото събрание на облигационерите възлага на лицата, представляващи дружеството, да предприемат всички необходими действия от страна на Емитента за:

- изготвяне и оповестяване на изискуемия информационен документ относно промяната на параметрите на облигационната емисия;
- сключване на необходимите договори и анекси;
- участие от името на Емитента при сключването на нотариалния акт за учредяване на договорната ипотека;
- съдействие за вписването на ипотеката в полза на Довереника;
- след надлежното учредяване и вписване на ипотеката – предприемане на необходимите действия за прекратяване на действащото застрахователно обезпечение;

a.m.) in compliance with the applicable statutory requirements and the terms and conditions of the bond issue, with the following agenda:

1. Adoption of a resolution for replacement of the security under the bond issue – insurance – with a first-ranking contractual mortgage over real properties.

Draft resolution: in accordance with the proposed resolution approved under item one of the agenda of this meeting of the Board of Directors.

On item three of the agenda
Following discussion, the Board of Directors unanimously adopted the following

**RESOLUTION No. 3**

1. The persons authorised to represent "DIPLAN PROPERTY MANAGEMENT" AD are instructed to submit to Investment Intermediary "FOCAL POINT INVESTMENTS" AD a request to convene the General Meeting of Bondholders in accordance with the resolutions adopted herein and to provide the Trustee with all necessary documents and written materials relating to the agenda.
2. Subject to approval of the proposal by the General Meeting of Bondholders, the persons authorised to represent the Company are instructed to take all actions necessary on behalf of the Issuer for:
- preparation and disclosure of the required information document concerning the amendment to the parameters of the bond issue;
- execution of the necessary agreements and annexes;
- participation on behalf of the Issuer in the execution of the notarial deed establishing the contractual mortgage;
- assistance with the registration of the mortgage in favour of the Trustee;
- following the due establishment and registration of the mortgage, taking the necessary actions for termination of the existing insurance security;
- performance of any and all other legal and factual actions necessary in connection with the implementation of the resolutions of the General Meeting of Bondholders.

| | |
|---|---|
| • извършване на всички други необходими правни и фактически действия във връзка с изпълнението на решенията на Общото събрание на облигационерите.<br><br>Поради изчерпване на въпросите от дневния ред заседанието на Съвета на директорите на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД беше закрито. | There being no further matters on the agenda, the meeting of the Board of Directors of "DIPLAN PROPERTY MANAGEMENT" AD was closed. |

**Съвет на директорите: / Board of Directors:**

Генади Райчев Петров
Genadi Raichev Petrov

Димитър Христов Баларев
Dimitar Hristov Balarev

Антоан Анатолиев Тушев
Antoan Anatoliev Tushev