

ПРОТОКОЛ

от ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

от емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени, облигации с ISIN BG2100012157, издадени от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, проведено на 08.03.2021 г. от 11:00 ч. на адрес: гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 1, офис 3

Днес, 08.03.2021 г., в гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 1, офис 3, от 11:00 ч., при спазване на всички разпоредби на действащите нормативни актове се откри Общото събрание на облигационерите по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени, облигации с ISIN: BG2100012157, издадена от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, при дневен ред и проекти за решения, обявени в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с акт 20210222132334/ 22.02.2021 г.

Преди откриване на Общото събрание на облигационерите се извърши регистрация на облигационерите и техните представители, която започна съгласно указания в поканата за Общото събрание ред в 10:30ч. и приключи в 11:00ч. на 08.03.2021 г.

Общото събрание се откри от г-н Иван Ярков - Изпълнителен директор на дружеството, който съобщи, че общото събрание на облигационерите е законно свикано, по реда на чл. 214, ал. 1 от Търговския закон, поканата за общото събрание е изпратена на Комисията за финансов надзор в срок, съгласно чл. 100ц, ал. 1 от ЗППЦК и на обявената първоначална дата за провеждане на Общото събрание на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN: BG2100012157, емитирана от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, е налице изискуемият кворум за провеждане на събранието, като към 11:00 ч. са представени 9 000 броя облигации, представляващи 100% от общия брой издадени облигации.

Общото събрание е законно, отговаря на изискванията за кворум съгласно чл. 100б, ал.4 от ЗППЦК и може да приема валидни решения.

За участие в Общото събрание на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN: BG2100012157, издадена от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, са регистрирани 6 (шест) облигационера – юридически лица, представлявани от пълномощници. Регистрацията на облигационерите е извършена, съгласно книга на облигационерите, издадена от „Централен Депозитар“ АД към 03.03.2021 г. на основание чл. 100а, ал. 8 от ЗППЦК.

На заседанието на Общото събрание на облигационерите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ присъстват и г-н Явор Русинов – представител на Довереника на облигационерите и г-жа Надя Будинова, която не е облигационер, респективно не е пълномощник на облигационер, но която ще подпомогне провеждането на събранието.

Г-н Ярков даде думата на облигационерите за предложения. Тъй като такива не бяха направени, г-н Ярков подложи на гласуване „ан блок“ направеното процедурно предложение – на общото събрание на облигационерите да присъстват г-н Явор Русенов – представител на Довереника на облигационерите и г-жа Надя Будинова, която не е облигационер, респективно не е пълномощник на облигационер, но която ще подпомогне провеждането на събранието.

Резултат от проведеното гласуване:

Гласували „ЗА“: 9 000 броя облигации, представляващи 100 % от представените облигации;

Гласували „ПРОТИВ“: 0 броя облигации, представляващи 0,00% от представените на събранието облигации;

Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ“: 0 броя облигации, представляващи 0,00% от представените на събранието облигации.

Решението се приема с 9 000 гласа, представляващи 100% от представените гласове, представляващи 100% от общия брой издадени облигации.

След проведеното гласуване, Общото събрание на облигационерите подложи на гласуване следното процедурно решение:

1. За председател на заседанието на ОС – Иван Ярков;
 2. За секретар и преброител на заседанието на ОС – Надя Будинова.
- Други предложения не бяха направени.

Резултат от проведеното гласуване:

Гласували „ЗА“: 9 000 бр. облигации, представляващи 100.00% от представените на събранието облигации;

Гласували „ПРОТИВ“: 0 бр. облигации, представляващи 0.00% от представените на събранието облигации;

Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 бр. облигации, представляващи 0.00% от представените на събранието облигации.

Решението се приема с 9 000 гласа, представляващи 100% от представените облигации, представляващи 100% от общия брой издадени облигации.

Председателят на събранието уведоми присъстващите облигационери, че съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон, за общо събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата на общо събрание на акционерите и съобразно чл. 231, ал.1 от Търговския закон, общото събрание на облигационерите не може да приема решения, които не са обявени в поканата за свикване на събранието, освен ако на събранието не присъстват или не са представени всички облигационери и никой не възразява повдигнатите на събранието въпроси да бъдат обсъждани.

Председателят на Общото събрание обяви пред присъстващите облигационери, че в поканата за свикването на общото събрание на облигационерите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, обявена в Търговския регистър с акт на вписване 20210222132334/22.02.2021г. са посочени дневният ред, предложенията за решения, времето и мястото за провеждането му, втора дата за провеждането му при липса на кворум.

Председателят на Общото събрание обяви дневния ред и проектите за решения, обявени в Търговския регистър, както следва:

Точка първа: Вземане на решение за промяна в обезпечението на облигационния заем.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема предложените от емитента НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ промени в обезпечението на облигационния заем, а именно:

Освобождаване на част от обезпечението по облигационната емисия, представляваща поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, като емисията ще бъде обезпечена с останалите обезпечения, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност „Захарна фабрика“, с площ 12 991 кв.м. /дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и един квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: За архитектурен паметник на културата; стар идентификатор: 68134.1200.370, номер по предходен план: 103 /сто и три/, квартал: 15 /петнадесет/, при съседи – поземлени имоти с идентификатори: 68134.1200.644, 68134.1200.405, 68134.1200.645, 68134.1200.799, 68134.1200.366, 68134.1200.265, 68134.1200.642, който имот, съгласно доказателствения документ за собственост, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116

/сто и шестнадесет/, съставляващ имот планоснимачен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II /две/ - за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 /двадесет и седем хиляди и четиристотин/ кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 /осемнадесет хиляди петстотин и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по нотариален акт: юг - ЕООД „Зърнени храни“, север - жп. Коловози, Захарна Фабрика, изток - улица, запад – автобаза, заедно с построените в този имот сгради:

1.1. Сграда с идентификатор 68134.1200.643.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ със застроена площ 127 /сто двадесет и седем/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.4, номер по предходен план: няма и

1.2. Сграда с идентификатор 68134.1200.643.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три, точка, две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ със застроена площ 131 /сто тридесет и един/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.5, номер по предходен план: няма, които са част от две масивни сгради за склад, посочени в доказателствения акт за собственост на праводателя.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност „Захарна фабрика“, с площ 5694 кв.м. /пет хиляди шестстотин деветдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: За архитектурен паметник на културата; стар идентификатор: 68134.1200.370, номер по предходен план: 210 /двеста и десет/, квартал: 15 /петнадесет/, при съседи – поземлени имоти с идентификатори: 68134.1200.405, 68134.1200.643, 68134.1200.366, 68134.1200.354, 68134.1200.65, 68134.1200.355, 68134.1200.66, който имот, съгласно доказателствения документ за собственост, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210 /двеста и десет/, попадащ в УПИ II /две/ - за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, с обща площ от 5725 /пет хиляди седемстотин двадесет и пет/ кв.м., при съседи: УПИ III - за автосервиз и КОО, УПИ IV - за училище и УПИ V- за обществени нужди, от който поземлен имот незастроената площ е 3664 кв.м., застроената площ е 2061 кв.м., заедно с построената в него СКЛАДОВА БАЗА „Захарна Фабрика“, включваща следните сгради:

2.1. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София

/столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 806 кв.м. /осемстотин и шест квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Склад № 4 със застроена площ 900 /деветстотин/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.6, номер по предходен план: няма;

2.2. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 51 кв.м. /петдесет и един квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Ремонтна работилница със застроена площ от 30 /тридесет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.7, номер по предходен план: няма;

2.3. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.3 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 59 кв.м. /петдесет и девет квадратни метра/, представляващ по документ за собственост Трафопост със застроена от 32 /тридесет и два/ кв.м., брой етажи: 2 /два/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.3, номер по предходен план: няма;

2.4. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.4 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 686 кв.м. /шестстотин осемдесет и шест квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Склад трисилозен № 3 със застроена площ от 680 /шестстотин и осемдесет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/ с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.8, номер по предходен план: няма;

2.5. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.5 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 45 кв.м. /четиридесет и пет квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Гаражна клетка със застроена площ от 24

кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.10, номер по предходен план: няма;

2.6. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.6 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642/шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 11 кв.м. /единадесет квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Портиерна с кантар със застроена площ от 10 /десет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.9, номер по предходен план: няма.

Точка втора: Даване на съгласие за частично заличаване на договорна ипотека.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите дава съгласие да се извърши частично заличаване на ипотеката, единствено върху поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, заедно с всички подобрения и приращения към него, от вписаната в имотния регистър в полза на довереника на облигационерите учредената първа по ред договорна ипотека с нотариален акт за договорна ипотека, вписан в Агенция по вписванията, СВ – гр. София, акт № 152, том XXX, дело 55136/2016 г., прехвърлена в полза на довереника на облигационерите „АБВ Инвестиции“ ЕООД с отбелязване вх. рег. № 31494/27.05.2019 г., том 17, № 33/2019, дело 23888/27.05.2019 г., дв. вх. рег. № 30923/27.05.2019 г.

Точка трета: Вземане на решение за реструктуриране на облигационната емисия, включващо промени в лихвата, амортизацията на главницата и срока на емисията.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема предложените от емитента НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ промени в условията на облигационния заем, включващи:

- считано от 16.03.2021 г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксирана лихва 6.30% годишно на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% (две цяло и двадесет и пет стотни процента) проста годишна лихва при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Определянето на дължимия купон за всеки следващ 6-месечен лихвен период се осъществява чрез фиксиране на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди купонното плащане, като към фиксираното число за 6-месечния EURIBOR се прибавят 375 (триста седемдесет и пет) базисни точки (3.75%). Лихвеният процент се закръглява до третия знак след десетичната запетая. В случай, че така формираният номинален лихвен процент е по-малък от минималната стойност 2.25% годишна лихва, като номинален лихвен процент се прилага 2.25% проста годишна лихва. Фиксираният по описания метод лихвен процент се прилага за следващия 6-месечен лихвен период, след което описаният метод за формиране на номиналния лихвен процент се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като фиксираната стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая.
- намаляване на амортизационните плащания по главницата дължими на датите на всяко лихвено плащане от 1 млн. евро на 500 хил. евро за всяко от тях и съответно

удължаване срока на емисията с 24 месеца до 16.09.2024 г.

Точка четвърта: Разни

Председателят на общото събрание обърна внимание на облигационерите, че съгласно чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително конкретните параметри на емисията облигации, следва да се приемат от общо събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации и че настоящото общо събрание има необходимия кворум за вземане на такова решение. Председателя на Общото събрание даде възможност на облигационерите да поставят въпроси или да направят изказвания, свързани с дневния ред.

След като въпроси и изказвания не постъпиха, Председателят на Общото събрание на облигационерите предложи да се пристъпи към разглеждане по същество и гласуване на предложенията за решение по точките от дневния ред.

РАЗИСКВАНИЯ И РЕШЕНИЯ ПО СЪЩЕСТВО

По точка първа от дневния ред: Председателят на общото събрание запозна облигационерите с предложението по тази точка от дневния ред съгласно поканата, обявена в Търговския регистър.

Председателят обърна внимание на факта, че като част от материалите на общото събрание са приложени оценки на имотите, оставащи като обезпечение по облигационната емисия и че пазарната стойност на имотите съставлява сума в размер на 4 957 700 евро. Като се има предвид, че дружеството вече е направило погасителни вноски по главницата, то пазарната стойност на обезпечението покрива в достатъчна степен остатъчната номинална стойност на облигационния заем.

На облигационерите беше дадена думата за поставяне на въпроси и за изказвания по материалите по точка първа на дневния ред.

Изказвания, възражение и други предложения не бяха направени.

Председателят предложи Общото събрание на облигационерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка първа от дневния ред на събранието.

Резултат от проведеното гласуване:

Гласували „ЗА“: 9 000 бр. облигации, представляващи 100% от представените на събранието облигации и представляващи 100% от общия брой издадени облигации;

Гласували „ПРОТИВ“: 0 бр. облигации;

Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 бр. облигации

След проведеното гласуване с 9 000 гласа, представляващи 100% от представените облигации, представляващи 100% от общия брой издадени облигации, се **прие следното**

РЕШЕНИЕ по т. 1 от дневния ред:

Общото събрание на облигационерите приема предложените от емитента НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ промени в обезпечението на облигационния заем, а именно:

Освобождаване на част от обезпечението по облигационната емисия, представляваща поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, заедно с всички подобрения и приращения към него, като емисията ще бъде обезпечена с останалите обезпечения, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност „Захарна фабрика“, с площ 12 991 кв.м. /дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и един квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: За архитектурен паметник на културата; стар идентификатор: 68134.1200.370, номер по предходен план: 103 /сто и три/, квартал: 15 /петнадесет/, при съседи – поземлени имоти с идентификатори: 68134.1200.644, 68134.1200.405, 68134.1200.645, 68134.1200.799, 68134.1200.366, 68134.1200.265, 68134.1200.642, който имот, съгласно доказателствения документ за собственост, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116 /сто и шестнадесет/, съставляващ имот планоснимачен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II /две/ - за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 /двадесет и седем хиляди и четиристотин/ кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 /осемнадесет хиляди петстотин и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по нотариален акт: юг - ЕООД „Зърнени храни“, север - жп. Коловози, Захарна Фабрика, изток - улица, запад – автобаза, заедно с построените в този имот сгради:

1.1. Сграда с идентификатор 68134.1200.643.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ със застроена площ 127 /сто двадесет и седем/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.4, номер по предходен план: няма и

1.2. Сграда с идентификатор 68134.1200.643.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три, точка, две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ със застроена площ 131 /сто тридесет и един/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.5, номер по предходен план: няма, които са част от две масивни сгради за склад, посочени в доказателствения акт за собственост на праводателя.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК,

последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност „Захарна фабрика“, с площ 5694 кв.м. /пет хиляди шестстотин деветдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: За архитектурен паметник на културата; стар идентификатор: 68134.1200.370, номер по предходен план: 210 /двеста и десет/, квартал: 15 /петнадесет/, при съседи – поземлени имоти с идентификатори: 68134.1200.405, 68134.1200.643, 68134.1200.366, 68134.1200.354, 68134.1200.65, 68134.1200.355, 68134.1200.66, който имот, съгласно доказателствения документ за собственост, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210 /двеста и десет/, попадащ в УПИ II /две/ - за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, с обща площ от 5725 /пет хиляди седемстотин двадесет и пет/ кв.м., при съседи: УПИ III - за автосервиз и КОО, УПИ IV - за училище и УПИ V- за обществени нужди, от който поземлен имот незастроената площ е 3664 кв.м., застроената площ е 2061 кв.м., заедно с построената в него СКЛАДОВА БАЗА „Захарна Фабрика“, включваща следните сгради:

2.1. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 806 кв.м. /осемстотин и шест квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Склад № 4 със застроена площ 900 /деветстотин/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.6, номер по предходен план: няма;

2.2. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 51 кв.м. /петдесет и един квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Ремонтна работилница със застроена площ от 30 /тридесет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.7, номер по предходен план: няма;

2.3. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.3 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 59 кв.м. /петдесет и девет квадратни метра/, представляващ по документ за собственост Трафопост със застроена от 32 /тридесет и два/ кв.м., брой етажи: 2 /два/, с

предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.3, номер по предходен план: няма;

2.4. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.4 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 686 кв.м. /шестстотин осемдесет и шест квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Склад трисилозен № 3 със застроена площ от 680 /шестстотин и осемдесет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/ с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.8, номер по предходен план: няма;

2.5. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.5 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 45 кв.м. /четиридесет и пет квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Гаражна клетка със застроена площ от 24 кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.10, номер по предходен план: няма;

2.6. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.6 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642/шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 11 кв.м. /единадесет квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Портиерна с кантар със застроена площ от 10 /десет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.9, номер по предходен план: няма.

По точка втора от дневния ред: Председателят на общото събрание запозна облигационерите с предложението по тази точка от дневния ред съгласно поканата, обявена в Търговския регистър, като поясни, че то е във връзка с освобождаване на част от обезпечението по облигационната емисия, така както бе гласувано в т.1 от дневния ред на настоящото ОСО и се дава съгласие да се извърши частично заличаване на ипотеката, единствено върху поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, заедно с всички подобрения и приращения към него.

На облигационерите беше дадена думата за поставяне на въпроси и за изказвания по материалите по точка втора на дневния ред.

Изказвания, възражение и други предложения не бяха направени.

Председателят предложи Общото събрание на облигационерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка втора от дневния ред на събранието.

Резултат от проведеното гласуване:

Гласували „ЗА“: 9 000 бр. облигации, представляващи 100% от представените на събранието облигации и представляващи 100% от общия брой издадени облигации;

Гласували „ПРОТИВ“: 0 бр. облигации;

Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 бр. облигации

След проведеното гласуване с 9 000 гласа, представляващи 100% от представените облигации, представляващи 100% от общия брой издадени облигации, се **прие следното**

РЕШЕНИЕ по т. 2 от дневния ред:

Общото събрание на облигационерите дава съгласие да се извърши частично заличаване на ипотеката, единствено върху поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, заедно с всички подобрения и приращения към него, от вписаната в имотния регистър в полза на довереника на облигационерите учредена първа по ред договорна ипотека с нотариален акт за договорна ипотека, вписан в Агенция по вписванията, СВ – гр. София, акт № 152, том XXX, дело 55136/2016 г., прехвърлена в полза на довереника на облигационерите „АБВ Инвестиции“ ЕООД с отбелязване вх. рег. № 31494/27.05.2019 г., том 17, № 33/2019, дело 23888/27.05.2019 г., дв. вх. рег. № 30923/27.05.2019 г.

По точка трета от дневния ред: Председателят на общото събрание запозна облигационерите с предложението по тази точка от дневния ред, като поясни, че промените ще влязат в сила от 16.03.2021г. Председателят разясни и методиката за формиране на плаващия лихвен процент, към който момент се фиксира и че фиксираният съгласно описания метод лихвен процент се прилага за следващите 6 месеца, след което лихвата се определя отново съгласно текущите стойности с прилагане на съответната надбавка и съобразяване с минимална стойност от 2.25%. Председателят даде пояснения и във връзка с удължаването на облигационния заем с още две години и съответното намаляване на амортизационните плащания, които от 16.03.2021г вместо по 1 млн. евро ще бъдат по 500 хил. евро на всеки шест месеца. В тази връзка на облигационерите бе представен и съответно проекта на актуализиран амортизационен план на главницата.

На облигационерите беше дадена думата за поставяне на въпроси и за изказвания по материалите по точка втора на дневния ред.

Изказвания, възражение и други предложения не бяха направени.

Председателят предложи Общото събрание на облигационерите да премине към гласуване по предложението за решение по точка трета от дневния ред на събранието.

Резултат от проведеното гласуване:

Гласували „ЗА“: 9 000 бр. облигации, представляващи 100% от представените на събранието облигации и представляващи 100% от общия брой издадени облигации;

Гласували „ПРОТИВ“: 0 бр. облигации;

Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 бр. облигации

След проведеното гласуване с 9 000 гласа, представляващи 100% от представените облигации, представляващи 100% от общия брой издадени облигации, се **прие следното**

РЕШЕНИЕ по т. 3 от дневния ред:

Общото събрание на облигационерите приема предложените от емитента **НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ** промени в условията на облигационния заем, включващи:

- считано от 16.03.2021 г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксирана лихва 6.30% годишно на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% (две цяло и двадесет и пет стотни процента) проста годишна лихва при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Определянето на дължимия купон за всеки следващ 6-месечен лихвен период се осъществява чрез фиксиране на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди купонното плащане, като към фиксираното число за 6-месечния EURIBOR се прибавят 375 (триста седемдесет и пет) базисни точки (3.75%). Лихвеният процент се закръглява до третия знак след десетичната запетая. В случай, че така формираният номинален лихвен процент е по-малък от минималната стойност 2.25% годишна лихва, като номинален лихвен процент се прилага 2.25% проста годишна лихва. Фиксираният по описания метод лихвен процент се прилага за следващия 6-месечен лихвен период, след което описаният метод за формиране на номиналния лихвен процент се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като фиксираната стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая.

- от 16.03.2021г. се намаляват амортизационните плащания по главницата дължими на датите на всяко лихвено плащане от 1 млн. евро на 500 хил. евро за всяко от тях и съответно се удължава срока на емисията с 24 месеца до 16.09.2024 г.

В резултат на промените таблицата на главничните плащания по облигационната емисия се изменя както следва:

№ главнично плащане	Дата на издаване	Дата на главнично плащане	Главнични плащания (EUR)
1	16.09.2015	16.09.2018	1 000 000
2		16.03.2019	1 000 000
3		16.09.2019	1 000 000
4		16.03.2020	1 000 000
5		16.09.2020	1 000 000
6		16.03.2021	500 000
7		16.09.2021	500 000
8		16.03.2022	500 000
9		16.09.2022	500 000
10		16.03.2023	500 000
11		16.09.2023	500 000
12		16.03.2024	500 000
13		16.09.2024	500 000

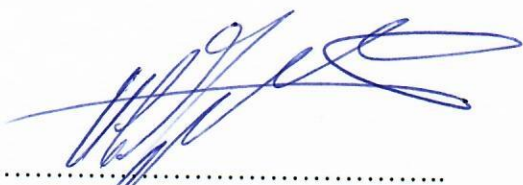
По точка четвърта от дневния ред: Разни.

Председателят на общото събрание даде възможност на облигационерите да поставят въпроси или да направят изказвания по т. 4 от дневния ред.

Въпроси и изказвания, както и предложения за решение по тази точка от дневния ред не бяха направени.

Поради изчерпване на дневния ред, Председателят закри Общото събрание на облигационерите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ.

Настоящият протокол се състави и подписа в два еднообразни екземпляра.



.....
Председател на ОСО – Иван Ярков



.....
Секретар и преброятел – Надя Будинова