

МОТИВИРАН ДОКЛАД ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ,

ОТНОСНО: Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), която ще бъде предложена на Общото събрание на акционерите за одобрение и овластяване Съвета на директорите на дружеството за нейното сключване.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ на заседание, проведено на 01.09.2023 г., при спазване на разпоредбите на чл. 28, ал. 2 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и изискванията на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на Комисия за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството ще е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Разпоредбата на чл. 28 от ЗДСИЦДС изисква задължително решение от страна на ОСА на ДСИЦ по повод сделка по учредяване, придобиване и прехвърляне на дялово или акционерно участие в специализирано дружество, като чл. 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, а чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага.

В тази връзка и предвид действащата нормативна уредба в конкретния случай с оглед факта, че се касае за покупка на дялово на дружеството „РС Сити спорт“ ООД, ЕИК: 205321784, е необходимо да бъде извършена проверка на праговете по чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

Съветът на директорите на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ следва да бъдат изрично овластен от Общото събрание на акционерите за извършване на сделката, в съответствие с чл. 28, ал. 2 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

Предмет на настоящия доклад е следната сделка:

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА 100% ОТ КАПИТАЛА НА „РС Сити спорт“ ООД, ЕИК: 205321784.

1. Предмет на сделката

Предлага се Общото събрание на акционерите на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите за сключването на Договор за покупко-продажба на дялове, съгласно който „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ ще придобие от:

- 1.1 **„АДАРА“ АД**, регистрирано в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК: **102046474**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Младост, бул. "Александър Малинов" № 75, представлявано от Изпълнителният директор Дамян Иванов Димитров, **400 000 /четирисотин хиляди/ бр. дружествени дялове, всеки с номинална стойност 1 лв. /един лев/, на обща стойност 400 000 лв./четирисотин хиляди лева/, които представляват **9,16%** /девет цяло и шестнадесет процента/ от капитала на „РС Сити Спорт“ ЕООД, със седалище и адрес на управление - Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1582, р-н Искър, ж.к. Дружба-2, бл. 285, вх. Б, ет. 0, офис 1.1, за цена в размер на **680 000 лв. (шестстотин и осемдесет хиляди лева)**.**
- 1.2 **„БЕСАТУР“ АД**, регистрирано в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК: **822106430**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. „Княз А. Батенберг“ № 1, представлявано от Изпълнителния директор Марио Румянов Кирилов, **3 130 940 /три милиона сто и тридесет хиляди деветстотин и четиридесет/ бр. дружествени дялове, всеки с номинална стойност 1 лв. /един лев/, на обща стойност 3 130 940 лв. /три милиона сто и тридесет хиляди деветстотин и четиридесет лева/, които представляват **71,69%** /седемдесет и един цяло шестдесет и девет процента/ от капитала на „РС Сити Спорт“ ЕООД, със седалище и адрес на управление - Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1582, р-н Искър, ж.к. Дружба-2, бл. 285, вх. Б, ет. 0, офис 1.1, за цена в размер на **5 322 598.00 лв. (пет милиона триста двадесет и две хиляди петстотин деветдесет и осем лева)**.**
- 1.3 **„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД**, регистрирано в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК: **123017547**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Дианабад, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1, представлявано от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев, **410 000 /четирисотин и десет хиляди/ бр. дружествени дялове, всеки с номинална стойност 1 лв. /един лев/, на обща стойност 410 000 лв. /четирисотин и десет хиляди лева/, които представляват **9,39%** /девет цяло тридесет и девет процента/ от капитала на „РС Сити Спорт“ ЕООД, със седалище и адрес на управление - Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1582, р-н Искър, ж.к. Дружба-2, бл. 285, вх. Б, ет. 0, офис 1.1, за цена в размер на **697 000.00 лв. (шестстотин деветдесет и седем хиляди лева)**.**
- 1.4 **„ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД**, регистрирано в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК: **102192707**, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. "Рилска" № 9, ет.1, представлявано от Изпълнителният директор Димитър Чернев Янков, **426 000 /четирисотин двадесет и шест хиляди/ бр. дружествени дялове, всеки с номинална стойност 1 лв. /един лев/, на обща стойност 426 000 лв. /четирисотин двадесет и шест хиляди лева/, които представляват **9,76%** /девет цяло седемдесет и шест процента/ от капитала на „РС Сити Спорт“ ЕООД, със седалище и адрес на управление - Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1582, р-н Искър, ж.к. Дружба-2, бл. 285, вх. Б, ет. 0, офис 1.1, за цена в размер на **724 200.00 лв. (седемстотин двадесет и четири хиляди и двеста лева)**.**

2. Страни по сделката

По смисъла на разпоредбата на чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК, Решението по чл. 114, ал. 1 - 3 трябва да посочва съществените условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката.

2.1. ПРОДАВАЧ: „АДАРА“ АД, регистрирано в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК: 102046474, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Младост, бул. "Александър Малинов" № 75, представлявано от Изпълнителният директор Дамян Иванов Димитров.

2.2. ПРОДАВАЧ: „БЕСАТУР“ АД, регистрирано в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК: 822106430, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. „Княз А. Батенберг“ № 1, представлявано от Изпълнителния директор Марио Румянов Кирилов

2.3. ПРОДАВАЧ: „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, регистрирано в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК: 123017547, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Дианабад, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1, представлявано от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев

2.4. ПРОДАВАЧ: „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД, регистрирано в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК: 102192707, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. "Рилска" № 9, ет.1, представлявано от Изпълнителният директор Димитър Чернев Янков

2.5. КУПУВАЧ: "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 3, ап. офис 3, ЕИК 175163724, представлявано заедно от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков и председателя на СД Борис Михайлов Николов.

3. Участие на заинтересовани лица в сделката по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Към момента на изготвяне на настоящия доклад в сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Ако впоследствие се установи, че в сделката участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК и същото е гласувало при вземането на решение на ОСА на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделката, съгласно настоящия доклад, то ще следва да се изготви нов мотивиран доклад, в който изрично се посочи/ат това/тези лице/а, както и естеството на интереса му/им към сделката, респ. да се приеме ново решение за овластяване на Съвета на директорите да сключи въпросната сделка, в гласуването на което да не участва/т заинтересованото/ите лице/а.

4. Условия и срок за извършване на сделката

4.1. Условия за извършване на сделката

С оглед на гореизложеното спрямо сделката следва да се провери дали се преминават праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от

ЗППЦК предвижда изрично предварително одобрение от Общото събрание на акционерите за прехвърлителни сделки на публичното дружество, които сделки са на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т.

Сключването на Договора за покупко-продажба ще се осъществи само в случай на и след получаване на одобрение от страна на акционерите на дружеството по реда на чл. 28, ал. 2 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация на извънредното Общото събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Общото събрание на акционерите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи договор за покупко-продажба на дялове, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за осъществяването му при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

4.2. Плащане по сделката

Плащането по сделката ще бъде извършено по банков път съгласно условия по предварителните договори за покупко-продажба на дялове от капитала на „РС Сити спорт“ ООД.

4.3. Срок за извършване на сделката и прехвърляне на акциите

Договорите за покупко-продажба следва да бъдат сключени в срок до **31.12.2023 г.**, след датата на Общото събрание на акционерите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Съвета на директорите по смисъла на чл. 28, ал. 2 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

5. Лица, в чиято полза се сключва сделката

5.1. Сделката е в полза и на двете страни.

6. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК

Предлаганата сделка **не попада** в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, тъй като предмет на сделката е покупка на дялове от дружество „РС Сити спорт“ ООД на стойност под 1/3 от по - ниската стойност на активите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2022 г. в хил. лв.	Стойност на активите по неодитирания баланс към 30.06.2023 г. в хил. лв.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“, от ЗППЦК в лв.	Цена на сделката по договор за покупко-продажба на дружествени дялове в лв.
--	--	--	---

49 410 хил. лв.	48 215 хил. лв.	16 071 666,67 лв.	7 423 798 лв.
-----------------	-----------------	-------------------	---------------

7. Целесъобразност на предлаганата сделка

"НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. С придобиването на „РС Сити спорт“ ООД ще се подобри възвръщаемостта върху собствения капитал на компанията и ще се увеличат нейните активи на индивидуално и на консолидирано ниво, а това от своя страна ще има цялостен положителен ефект върху финансовите резултати на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ.

„РС Сити спорт“ ООД е създадено чрез апортна вноска на следните недвижими имоти:

Недвижими имоти, представляващи **самостоятелни обекти в единадесет осем етажни многофункционални сгради** блок 1, блок 2, блок 3, блок 4, блок 5, блок 6, блок 7, блок 8, блок 9, блок 10 и блок 11, с апартаменти, ателиета, магазини и офиси, два обществено комуникативни блока „А“ и „Б“ и два двуетажни офисни блока „В1“ и „В2“, с ТП, подземни гаражи и паркоместа, с определен административен адрес: град София, Столична община, район Искър, ж.к. Дружба 2, блок 286, вход „А“ за блок 4, вход „Б“ за блок 3, вход „В“ за блок 2, вход „Г“ за блок 1, блок 285 вход „А“ за блок 5, вход „Б“ за блок 6, вход „В“ за блок 7 и блок 284 вход „Г“ за блок 11, вход Д, за блок 10, вход Е за блок 9 и вход "Ж" за блок 8, които сгради са построени и въведени в експлоатация в Урегулиран поземлен имот I -1035, 834, 1259,1464, 1463, 1462, (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера хиляда тридесет и пет, осемстотин тридесет и четири, хиляда двеста петдесет и девет, хиляда четиристотин шестдесет и четири, хиляда четиристотин шестдесет и три, хиляда четиристотин шестдесет и две) от квартал 30 (тридесети) по плана на гр. София, местност „Дружба - 2“, целият с площ от 11 245 (единадесет хиляди двеста четиридесет и пет) квадратни метра, който поземлен имот е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Поземлен имот, с идентификатор 68134.1504.2251 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), с площ 11 326 (единадесет хиляди триста двадесет и шест) квадратни метра, с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Комплексно застрояване, стар идентификатор няма, номер по предходен план 1035, 834, 1259, 1464, 1463, 1462, квартал 30, парцел I, при съседни: 68134.1504.2258, 68134.1504.2255, 68134.1504.2256, 68134.1504.2254, 68134.1504.2252, 68134.1504.2414, 68134.1504.2249, именно: **1.1. ОФИС В 1.1** (В едно точка едно), находящ се на партерен етаж в блок 285, вход „Б“, (стар блок „В1“), на кота +0,00 (нула) метра, със застроена площ от 63.23 (шестдесет и три цяло, двадесет и три стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: офис 7.1, офис 1.2, експозиционни площи, сървър, електро табло стълбищна клетка на блок 7, ведно с 1,4572 % идеални части от общите части на секцията равняващи се на 19.72 кв.м., заедно с 0.1638 % идеални части от правото на собственост върху урегулвания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в

сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.366 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, триста шестдесет и шест), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б”, ет. 0, с площ 63.23 (шестдесет и три цяло, двадесет и три стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.146 и 68134.1504.2251.2.365, под обекта: 68134.1504.2251.2.422, над обекта: 68134.1504.2251.2.360; **1.2. ОФИС В 1.2** (В едно точка две), находящ се на партерен етаж в блок 285, вход „Б”,(стар блок „В1”), на кота +0,00 (нула) метра, със застроена площ от 215.98 (двеста и петнадесет цяло, деветдесет и осем стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: офис В 1.1, магазин 1.5, магазин 2.7, магазин 2.6, магазин 2.5 и експозиционни площи, ведно с 5.0575 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 68.43 кв.м, заедно с 0.5685 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.365 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, триста шестдесет и пет), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б”, ет. 0, с площ 215.98 (двеста и петнадесет цяло, деветдесет и осем стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.366, под обекта: 68134.1504.2251.2.422, над обекта: 68134.1504.2251.2.359 и 68134.1504.2251.2.360; **1.3. ОФИС В 1.3** (В едно точка три), находящ се на партерен етаж в блок 285, вход „Б”, (стар блок „В1”), на кота +0,00 (нула) метра, със застроена площ от 92.30 (деветдесет и две цяло и тридесет стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: стълбищна клетка на блок 6, експозиционни площи, вход на блок „В1” и вътрешен двор, ведно с 2.1613 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 29.24 кв.м., заедно с 0.2429 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.364 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, триста шестдесет и четири), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б”, ет. 0, с площ 92.30 (деветдесет и две цяло и тридесет стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: за офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.143, под обекта: 68134.1504.2251.2.422, над обекта 68134.1504.2251.2.358; **1.4. ОФИС В 1.4** (В едно точка четири), находящ се на партерен етаж в блок 285, вход „Б”, (стар блок „В1”), на кота +0,00 (нула) метра, със застроена площ от 25,45 (двадесет и пет цяло, четиридесет и пет стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: експозиционни площи, стълбищна клетка на блок 6 и офис В 2.4, ведно с 0.5959 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 8.06 кв.м., заедно с 0.0670 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.144 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, сто четиридесет и четири), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две),

блок 285, вход „Б“, ет. 0, с площ 25.45 (двадесет и пет цяло, четиридесет и пет стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.145, под обекта: 68134.1504.2251.2.148 и 68134.1504.2251.2.422, над обекта: 68134.1504.2251.2.7; **1.5. ОФИС В 1.5** (В едно точка пет), находящ се на първи етаж в блок 285, вход „Б“, (стар блок „В1“), на кота + 3,60 (плюс три цяло и шестдесет стотни) метра, със застроена площ от 128.57 (сто двадесет и осем цяло, петдесет и седем стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: офис В 2.6, тераса, офис В 1.6, атриум и стълбищна клетка на блок 7, ведно с 3.0106 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 40.73 кв.м., заедно с 0.3384 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1804.2251.2.360 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, триста и шестдесет), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б“, ет. 1, с площ 128.57 (сто двадесет и осем цяло, петдесет и седем стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.361 и 68134.1504.2251.2.359, под обекта: 68134.1504.2251.2.146, 68134.1504.2251.2.366 и 68134.1504.2251.2.365, над обекта: 68134.1504.2251.2.23, 68134.1504.2251.2.24 и 68134.1504.2251.2.25; **1.6. ОФИС В 1.6** (В едно точка шест), находящ се на първи етаж в блок 285, вход „Б“, (стар блок „В1“), на кота + 3,60 (плюс три цяло и шестдесет стотни) метра, със застроена площ от 296.35 (двеста деветдесет и шест цяло, тридесет и пет стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: офис В 1.5, стълбище на блок В1 и атриум, ведно с 6.9394 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 93.98 кв.м., заедно с 0.7800 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.359 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, триста петдесет и девет), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б“, ет. 1, с площ 296.35 (двеста деветдесет и шест цяло, тридесет и пет стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.360, под обекта: 68134.1504.2251.2.365 над обекта: няма; **1.7. ОФИС В 1.7** (В едно точка седем), находящ се на първи етаж в блок 285, вход „Б“, (стар блок „В1“), на кота + 3,60 (плюс три цяло и шестдесет стотни) метра, със застроена площ от 118.02 (сто и осемнадесет цяло и две стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: стълбище на блок В 1, офис В 2.8, стълбищна клетка на блок 6 и атриум, ведно с 2.7636 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 37.39 кв.м., заедно с 0.3106 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.358 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка триста петдесет и осем), с адрес гр. София, район Искър, ж.к. Дружба 2(две), блок 285, вход „Б“, ет. 1, с площ 118.02 (сто и осемнадесет цяло и две стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при

съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.363, под обекта: 68134.1504.2251.2.143 и 68134.1504.2251.2.364, над обекта 68.134.1504.2251.2.21 и 68134.1504.2251.2.22; **1.8. ОФИС В 1.8** (В едно точка осем), находящ се на първи етаж в блок 285, вход „Б”, (стар блок „В1“), на кота + 3,60 (плюс три цяло и шестдесет стотни) метра, със застроена площ от 25.47 (двадесет и пет цяло, четиридесет и седем стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: коридор, атриум, стълбищна клетка на блок 6 и офис В 2.8, ведно с 0.5964 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 8.06 кв.м., заедно с 0.0670 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.7 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, седем), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б”, ет. 1, с площ 25.47 (двадесет и пет цяло, четиридесет и седем стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.8, под обекта: 68134.1504.2251.2.144, над обекта: 68134.1504.2251.2.19; **1.9 ОФИС В 2.5** (В две точка пет), находящ се на първи етаж в блок 285, вход „Б” (стар блок „В2“), на кота + 3,60 (плюс три цяло и шестдесет стотни) метра, със застроена площ от 293.58 (двеста деветдесет и три цяло, петдесет и осем стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: тераса, офис В 2.6, атриум и стълбище на блок В 2, ведно с 6.8746 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 92.38 кв.м., заедно с 0.7727 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.362 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, триста шестдесет и две), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б”, ет. 1, с площ 293.58 (двеста деветдесет и три цяло, петдесет и осем стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.361 под обекта- няма, над обекта: няма; **1.10. ОФИС В 2.6** (В две точка шест), находящ се на първи етаж в блок 285, вход „Б”, (стар блок „В2“), на кота + 3,60 (плюс три цяло и шестдесет стотни) метра, със застроена площ от 166.47 (сто шестдесет и шест цяло, четиридесет и седем стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: офис В 2.5, тераса, офис В 1.5, тоалетни, техническо помещение и атриум, ведно с 3.8981 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 52.38 кв.м., заедно с 0.4382 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.361 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, триста шестдесет и едно), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б”, ет. 1, с площ 166.47 (сто шестдесет и шест цяло, четиридесет и седем стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 68134.1504.2251.2.362 и 68134.1504.2251.2.360, под обекта: няма, над обекта 68134.1504.2251.2.26, 68134.1504.2251.2.25 и 68134.1504.2251.2.24; **1.11. ОФИС В 2.7** (В две точка седем),

находящ се на първи етаж в блок 285, вход „Б”, (стар блок „В2”), на кота + 3,60 (плюс три цяло и шестдесет стотни) метра, със застроена площ от 134.14 (сто тридесет и четири цяло и четиринадесет стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: стълбище на блок В 2, атриум, офис В 2.8, стълбищна клетка на блок 6, ведно с 3.1411 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 42.50 кв.м, заедно с 0.3531 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.363 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, триста шестдесет и три), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б”, ет. 1, с площ 134.14 (сто тридесет и четири цяло и четиринадесет стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.358 и 68134.1504.2251.2.8, под обекта: 68134.1504.2251.2.145, над обекта: 68134.1504.2251.2.22, 68134.1504.2251.2.21 и 68134.1504.2251.2.20; **1.12. ОФИС В 2.8** (В две точка осем), находящ се на първи етаж в блок 285, вход „Б”(стар блок „В2”), на кота + 3,60 (плюс три цяло и шестдесет стотни) метра, със застроена площ от 41.26 (четиридесет и едно цяло, двадесет и шест стотни) квадратни метра, състоящ се от работно помещение, при съседни: коридор, офис В 1.8, стълбищна клетка на блок 6 и атриум, ведно с 0.9662 % идеални части от общите части на секцията, равняващите се на 13.07 кв.м, заедно с 0.1086 % идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, подробно описан в т.1, заснет с идентификатор № 68134.1504.2251, който офис е нанесен в Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и представлява Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1504.2251.2.8 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, осем), с адрес: град София, район Искър, ж.к. Дружба 2 (две), блок 285, вход „Б”, ет. 1, с площ 41.26 (четиридесет и едно цяло, двадесет и шест стотни) квадратни метра, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1504.2251.2.363 и 68134.1504.2251.2.7, под обекта: 68134.1504.2251.2.145, над обекта: 68134.1504.2251.2.20 и 68134.1504.2251.2.19.

През 2018 година гореописаните недвижими имоти са оценени на 3 766 940 лв. Към момента на изготвяне на оценката средната пазарна цена на недвижим имот – офис, находящ се в Дружба 2 е в размер на 1 021 BGN / m². Към началото на м. октомври 2023 г. тази цена възлиза на 2 066BGN / m² (по данни, взети от www.imoti.net). Следователно посочените активи са удвоили цената си и по първоначална оценка би следвало да възлизат на повече от 7 500 000 лева. Същите се намират в развиващ се район и предоставят възможност за дългосрочното им отдаване под наем.

На 28.12.2018 г. „РС Сити спорт” ООД купува от „ФРИМЕКС 2010“ ООД Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор . № 68134.150432251.2.628 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди двеста петдесет и едно, точка, две, точка, шест две осем), предназначение - за търговска дейност, парцел - 1, със застроена площ на първо ниво - 814.310 кв. м., а на второ ниво – 69.53 кв. м., местност - Дружба 2, ресторант с приобщено атриумно пространство от частта В2, обл. София-Столична, общ. Столична, гр. София, Дружба 2, бл.В1 В2 на стойност 335 859,20 евро без ДДС или 656 883,50 лева.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Съветът на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ, счита че предлаганата в настоящия доклад сделка е в интерес на Дружеството. Предлага се акционерите да приемат решение дали да овластят Съвета на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ за сключването на предложената сделка при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на дружеството и ЗДСИЦД.

Съветът на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай че са акционери в "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на предстоящото Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ и е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Съвет на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ

Иван Стоянов Ярков

Борис Михайлов Николов