

До
АБВ Инвестиции ЕООД,
гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20

От
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ,
с ЕИК 175163724,
емитент по емисия облигации с ISIN код:
BG2100012157

Уважаеми Дами и Господа,

Към настоящия момент облигационният заем на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ с ISIN код: BG2100012157 е обезпечен с няколко имота собственост на дружеството. Бихме искали да обърнем внимание на факта, че от 2018г. насам дружеството погасява и част от главницата по заема, като до настоящия момент са погасени 5 млн. евро от главницата, т.е. повече от половината от облигационния заем. В тази връзка сме анализирали възможността част от обезпеченията по емисията да бъдат освободени, като сме използвали оценки на имотите, изготвени от независим оценител по чл. 5 от ЗНО. Съгласно резултатите от извършените оценки сме изготвили предложение за изваждане на част от обезпечението, при което останалите имоти, които ще останат да обезпечават облигациите, биха имали достатъчна пазарна стойност, която отнесена към текущия размер на остатъчната номинална стойност на облигациите да надвишава изискуемите критерии за покритие на заема с обезпечение.

От емитирането на облигационния заем от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ през 2015 г. до сега се наблюдава трайна тенденция на спад в средните пазарни нива на лихвените проценти. През периода алтернативните форми на финансиране понижиха стойността си. Бихме искали да предложим на облигационерите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ с ISIN код: BG2100012157 лихвеният процент по облигационната емисия да бъде променен от фиксирана 6.30% годишна лихва на плаваща лихва формирана от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% годишна лихва.

В тази връзка отправяме настоящото искане към Вас (в качеството Ви на Довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК) за свикване на Общо събрание на облигационерите (ОСО) на 08.03.2021 г. в 11:00 часа, което да се проведе на адрес: гр. София, ул. Георги Раковски 132, вх. А, ет. 1, офис 3 и да разгледа и да се произнесе по възможността за промени в обезпечението по облигационната емисия с ISIN код: BG2100012157, при следния **дневен ред и проекти за решения:**

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 обезпеченията 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 съседни – 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 съседни – 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 съседни: 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.

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

Точка четвърта: Разни.

При липса на кворум на 08.03.2021 г. ОСО на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ да се проведе на 26.03.2021 г. в 11:00ч., на същото място и при същия дневен ред.

С оглед на гореизложеното прилагаме и материалите необходими за свикване на ОСО, които включват:

- Протокол на СД на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ от 12.02.2021 г.;
- Оценки на имотите, които биха останали като обезпечение на облигационната емисия след получаване на съгласие за отписването на поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799;
- Копие от платежно за внесена такса в Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

Във връзка с предложението на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ и в качеството Ви на довереник на облигационерите, моля за предприемане на действия за свикване на общо събрание на облигационерите, с цел разглеждане на направеното предложение.

Приложение: Съгласно текста.

С уважение:



Иван Стоянов Ярков

Борис Михайлов Николов