

## ПОКАНА

за свикване на **Общо събрание на облигационерите**  
от емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100012157,  
издадена от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, ЕИК 175163724

**АБВ Инвестиции ЕООД**, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Одесос, ул. Цар Асен № 20, в качеството си на Довереник на облигационерите по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации, с присвоен ISIN код BG2100012157, издадени от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, ЕИК 175163724, на основание чл.100а, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с чл. 214 от Търговския закон и във връзка с постъпило Писмо - предложение на емитента НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ за промени в обезпечението на облигационния заем,

**Свиква Общо събрание на облигационерите** по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100012157, което ще се проведе на **08.03.2021г. от 11.00 ч., на адрес гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 1, офис 3.**

Регистрацията на облигационерите и лицата, упълномощени да представляват облигационерите, ще започне в 10:30 часа и ще приключи в 11:00 часа на 08.03.2021г. на мястото на провеждането на Общото събрание.

Общото събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN код BG2100012157, емитирани от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, ще се проведе **при следния дневен ред:**

**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:*

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

*Освобождение 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 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 ХХХ, 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**

АБВ Инвестиции ЕООД, в качеството си на довереник на облигационерите, кани всички облигационери, притежаващи облигации от емисията корпоративни облигации с присвоен ISIN код: BG2100012157, издадени от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, да присъстват лично, или чрез упълномощени от тях представители. Общият брой на облигациите от облигационната емисията с ISIN код BG2100012157 е 9000 (девет хиляди), всяка една от които дава право на един глас в Общото събрание на облигационерите. Правото на глас в Общото събрание на облигационерите се упражнява от лицата, които са вписани като такива в регистрите на „Централен депозитар“ АД (в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД) пет дни преди датата на провеждане на Общото събрание.

Облигационерите - юридически лица се представляват от своите законни представители, които се легитимират с представянето на удостоверение от Агенцията по вписванията за актуални вписвания в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ и документ за самоличност. Пълномощниците на облигационерите - юридически лица се легитимират с изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание, указващо начина на гласуване по точките от дневния ред, както и удостоверение от Агенцията по вписванията за актуални вписвания в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ и документ за самоличност на упълномощения.

Облигационерите - физически лица се легитимират с представянето на документ за самоличност. Пълномощниците на облигационерите - физически лица се легитимират с представянето на документ за самоличност и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание, указващо начина на гласуване по точките от дневния ред.

При липса на кворум, на основание чл. 214, ал. 5, във връзка с чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, Общото събрание на облигационерите ще се проведе на 26.03.2021г. от 11:00 часа на същото място при същия дневен ред.

Считано от датата на обявяване на поканата за Общото събрание на облигационерите по партидата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, писмените материали, свързани с дневния ред на събранието са на разположение на облигационерите на адрес: гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 1, офис 3.

За АБВ Инвестиции ЕООД: