

**ПРОТОКОЛ**  
от  
**ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ**

от емисия обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с ISIN код BG2100012157, издадена от „Недвижими имоти София” АДСИЦ, проведено на 28.11.2016 г. от 10.00ч. на адрес: гр. София, бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13

Днес, 28 ноември 2016г., по седалището и адреса на управление на емитента - „Недвижими имоти София” АДСИЦ с ЕИК: 175163724 - в гр. София, бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13, от 10.00 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 код: BG2100012157, издадена от „Недвижими имоти София” АДСИЦ, при дневен ред и проекти за решения, обявени в Търговския регистър с акт на вписване 20161117075849 / 17.11.2016 г.

Преди откриване на Общото събрание на облигационерите се извърши регистрацията на облигационерите и техните представители, което започна съгласно указания в поканата за Общото събрание ред в 9.45 ч. и приключи в 10.00 ч. на 28.11.2016г.

Общото събрание се откри от г-н Филип Инджев –представител на Банката довереник по емисия корпоративни облигации с ISIN: BG2100012157, „Тексим Банк” АД, ЕИК 040534040, 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 10:15 ч. са представени 9 000 броя облигации, представляващи 100 % от издадените облигации, Общото събрание е законно 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 3 (трима) облигационери – юридически лица, представлявани от законните им представители и 3 (трима) облигационери – юридически лица, представлявани от пълномощник. Регистрацията на облигационерите е извършена, съгласно книга на облигационерите, издадена от „Централен Депозитар” АД към 23.11.2016г. на основание чл. 100а, ал.7 от ЗППЦК.

На заседанието на Общото събрание на облигационерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ присъстват г-н Филип Петров Инджев и г-жа Надя Будинова, които не са облигационери, респ. не са пълномощници на облигационери, но които ще подпомогнат провеждането на събранието.

Г-н Инджев даде думата на облигационерите за предложения. Тъй като такива не бяха направени, г-н Инджев подложи на гласуване „ан блок“ направеното процедурното предложение – на общото събрание на облигационерите да присъстват г-н Филип Петров Инджев и г-жа Надя Русева Будинова, които не са облигационери.

Резултат от проведено гласуване:

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

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

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

Решението се приема с 9 000 гласа, представляващи 100.00 % от представените облигации.

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

С цел деловото провеждане на Общото събрание на облигационерите за ръководство на събранията да бъдат избрани следните лица:

1. За председател на заседанието на ОС – Филип Петров Инджев;
2. За секретар и преброител на заседанието на ОС – Надя Русева Будинова;

Други предложения не бяха направени.

Резултат от проведено гласуване:

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

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

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

Решението се приема с 9 000 гласа, представляващи 100.00 % от представените облигации.

Председателят на събранията 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, т.1 от Търговския закон, общото събрание на облигационерите не може да приема решения, които не са обявени в поканата за свикване на събранията, освен ако на събранията не присъстват или не са представени всички облигационери и никой не възразява повдигнатите на събранията въпроси да бъдат обсъждани.



Председателят на Общото събрание обяви пред присъстващите облигационери, че в поканата за свикването общото събрание на облигационерите „Недвижими имоти София” АДСИЦ, обявена в Търговския регистър с акт на вписване 20161117075849 / 17.11.2016 г., 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:** Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента - „Недвижими имоти София” АДСИЦ, за учредяване на нови обезпечения по емисия облигации с ISIN: BG2100012157.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема постъпилото предложение от емитента - „Недвижими имоти София” АДСИЦ и дава съгласие за учредяване на нови обезпечения по емисия облигации с ISIN: BG2100012157.

За обезпечаване на всички задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации (в това число задълженията на емитента към облигационерите и към Банката – довереник на облигационерите), да бъдат учредени от емитента - „Недвижими имоти София” АДСИЦ, в полза на Банката - Довереник по емисия облигации с ISIN: BG2100012157 следните нови обезпечения:

**1.1.** Първа по ред договорна ипотека върху Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност Захарна фабрика, с площ (с площ по актуална скица, съгласно новата кадастрална карта на р-н Илинден, влязла в сила след сделката за прехвърляне на собствеността) от 9428 кв. м., при съседни: 68134.1200.405, 68134.1201.1046, 68134.1200.265, 68134.1200.370, който имот съгласно доказателствен акт за собственост представлява Поземлен имот с планоснимачен номер 333, попадащ в УПИ II (втори) – за паметник на културата комплекс „Захарна фабрика“ (идентичен с поземлен имот № 799 /седемстотин деветдесет и девет/ в УПИ II (втори) – за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“), кв. 15 (петнадесет), целият с площ от 9 291 кв.м., който имот е детайлно индивидуализиран в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието.

*Пазарната цена на недвижимия имот, описан в настоящата точка 1.1, съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010г.), възлиза на общата сума в размер на 7 798 188 (седем милиона седемстотин деветдесет и осем хиляди сто осемдесет и осем ) лева.*

**1.2.** Първа по ред договорна ипотека върху следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210, попадащ в УПИ II - за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, с обща площ от 5725 кв.м. (съгласно стар акт за собственост) и обща площ съгласно актуална скица по новата кадастрална карта 5694 кв.м., при съседни: УПИ III - за автосервиз и КОО, УПИ IV - за училище и УПИ V- за обществени нужди, от който незастроена площ 3664 кв.м. и застроена площ от 2061 кв.м., заедно с построената в имота - СКЛАДОВА БАЗА „Захарна Фабрика“, включваща: 1. Склад трисилозен №3 със застроена площ от 680 кв.м.; 2. Склад №4 със



застроена площ 900 кв.м.; 3. СКЛАД Холандски тип със застроена площ от 300 кв.м.; 4. ТРАФОПОСТ със застроена от 32 кв.м.; 5. ГАРАЖНА КЛЕТКА със застроена площ от 24 кв.м.; 6. РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА със застроена площ от 30 кв.м.; 7. ПОРТИЕРНА С КАНТАР със застроена площ от 10 кв.м.; 8. ПРИСТРОЙКА със застроена площ от 85 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения в поземления имот. (Имотите по настоящата точка са детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието.)

*Пазарната цена на недвижимия имот, описан в настоящата точка 1.2., съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010 г.), възлиза на общата сума в размер на 5 272 023 (пет милиона двеста седемдесет и две хиляди и двадесет и три ) лева.*

1.3. Първа по ред договорна ипотека върху следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116, съставляващ имот планоснимачен номер № 103, попадащ в УПИ II - за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 кв.м., а съгласно скица с площ по графични данни от 12 979 кв.м., като поземлен имот съгласно решение на СГС от 09.01.2012г. попада в границите на имот № 103 и е с площ 9 291 кв. м. (площ съгласно актуална скица по новата кадастрална карта на р-н Илинден 12991 кв.м.), при граници на имот, а по нотариален акт: юг- ЕООД „Зърнени храни“, север - жп. Коловози, Зах.Фабрика, изток - улица, запад – автобаза, *заедно с* построените в този имот Масивна сграда за склад, със застроена площ от 1 200 кв.м и Масивна сграда за склад със застроена площ от 7 176 кв.м., от която сграда 2/3 /две трети/ е на два етажа. 1/3 /една трета/ на три етажа, ведно с всички подобрения и приращения в поземления имот. (Имотите по настоящата точка са детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието.)

*Пазарната цена на недвижимите имоти, описани в настоящата точка 1.3., съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010 г.), възлиза на общата сума в размер на 10 723 668 (десет милиона седемстотин двадесет и три хиляди шестстотин шестдесет и осем) лева.*

**Точка втора:** Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента - „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, за замяна на обезпеченията, предоставени по облигационната емисия с ISIN код: BG2100012157.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема постъпилото предложение от емитента - „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, за замяна на обезпеченията, предоставени по облигационната емисия с ISIN код: BG2100012157 и дава съгласие, след учредяване на обезпеченията съобразно Решението на Общото събрание на облигационерите по т.първа по-горе и предоставяне на Удостоверения за вещни тежести, издадени от Агенция по вписванията, от които е видно, че Банката –

Довереник на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код: BG2100012157 е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица (освен вписаните в полза на Банката – Довереник по облигационната емисия), да бъде прекратена застраховка „Разни финансови загуби“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД в полза на „Тексим Банк“ АД (в качеството на Банка –Довереник), съгласно Застрахователна полица № 15 100 1404 0000484493 от 12.09.2015г.

**Точка трета:** Разни.

Председателят 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 решения по т. 1 от дневния ред.

**РАЗИСКВАНИЯ И РЕШЕНИЯ ПО СЪЩЕСТВО**

**По точка първа от дневния ред: Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента - „Недвижими имоти София” АДСИЦ, за учредяване на нови обезпечения по емисия облигации с ISIN: BG2100012157.**

Председателят прочете предложението за решение по т. първа от дневния ред, съгласно съдържачото се в материалите по дневния ред предложение.

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 проведено 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

След проведеното гласуване с 9 000 гласа, представляващи 100.00 % от представените облигации се прие следното



## РЕШЕНИЕ:

Общото събрание на облигационерите приема постъпилото предложение от емитента - „Недвижими имоти София” АДСИЦ и дава съгласие за учредяване на нови обезпечения по емисия облигации с ISIN: BG2100012157.

За обезпечаване на всички задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации (в това число задълженията на емитента към облигационерите и към Банката – довереник на облигационерите), да бъдат учредени от емитента - „Недвижими имоти София” АДСИЦ, в полза на Банката - Довереник по емисия облигации с ISIN: BG2100012157 следните нови обезпечения:

1.1. Първа по ред договорна ипотека върху Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност Захарна фабрика, с площ (с площ по актуална скица, съгласно новата кадастрална карта на р-н Илинден, влязла в сила след сделката за прехвърляне на собствеността) от 9428 кв. м., при съседни: 68134.1200.405, 68134.1201.1046, 68134.1200.265, 68134.1200.370, който имот съгласно доказателствен акт за собственост представлява Поземлен имот с планоснимачен номер 333, попадащ в УПИ II (втори) – за паметник на културата комплекс „Захарна фабрика“ (идентичен с поземлен имот № 799 /седемстотин деветдесет и девет/ в УПИ II (втори) – за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“), кв. 15 (петнадесет), целият с площ от 9 291 кв.м., който имот е детайлно индивидуализиран в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието.

*Пазарната цена на недвижимия имот, описан в настоящата точка 1.1, съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010г.), възлиза на общата сума в размер на 7 798 188 (седем милиона седемстотин деветдесет и осем хиляди сто осемдесет и осем ) лева.*

1.2. Първа по ред договорна ипотека върху следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210, попадащ в УПИ II - за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, с обща площ от 5725 кв.м. (съгласно стар акт за собственост) и обща площ съгласно актуална скица по новата кадастрална карта 5694 кв.м., при съседни: УПИ III - за автосервиз и КОО, УПИ IV - за училище и УПИ V- за обществени нужди, от който незастроена площ 3664 кв.м. и застроена площ от 2061 кв.м., заедно с построената в имота - СКЛАДОВА БАЗА „Захарна Фабрика“, включваща: 1. Склад трисилозен №3 със застроена площ от 680 кв.м.; 2. Склад №4 със застроена площ 900 кв.м.; 3. СКЛАД Холандски тип със застроена площ от 300 кв.м.; 4. ТРАФОПОСТ със застроена от 32 кв.м.; 5. ГАРАЖНА КЛЕТКА със застроена площ от 24 кв.м.; 6. РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА със застроена площ от 30 кв.м.; 7. ПОРТИЕРНА С КАНТАР със застроена площ от 10 кв.м.; 8. ПРИСТРОЙКА със застроена площ от 85 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения в поземления имот. (Имотите по настоящата точка са детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието.)

*Пазарната цена на недвижимия имот, описан в настоящата точка 1.2., съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд*

ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010 г.), възлиза на общата сума в размер на 5 272 023 (пет милиона двеста седемдесет и две хиляди и двадесет и три ) лева.

1.3. Първа по ред договорна ипотека върху следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа" № 116, съставляващ имот планоснимачен номер № 103, попадащ в УПИ II - за паметник на културата к-с „Захарна фабрика" от квартал 15 по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика", гр. София, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 кв.м., а съгласно скица с площ по графични данни от 12 979 кв.м., като поземлен имот съгласно решение на СГС от 09.01.2012г. попада в границите на имот № 103 и е с площ 9 291 кв. м. (площ съгласно актуална скица по новата кадастрална карта на р-н Илинден 12991 кв.м.), при граници на имот, а по нотариален акт: юг- ЕООД „Зърнени храни", север - жп. Коловози, Зах.Фабрика, изток - улица, запад – автобаза, *заедно с* построените в този имот Масивна сграда за склад, със застроена площ от 1 200 кв.м и Масивна сграда за склад със застроена площ от 7 176 кв.м., от която сграда 2/3 /две трети/ е на два етажа. 1/3 /една трета/ на три етажа, ведно с всички подобрения и прирачения в поземления имот. (Имотите по настоящата точка са детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието.)

*Пазарната цена на недвижимите имоти, описани в настоящата точка 1.3., съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010 г.), възлиза на общата сума в размер на 10 723 668 (десет милиона седемстотин двадесет и три хиляди шестстотин шестдесет и осем) лева.*

**По точка втора: Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента - „Недвижими имоти София" АДСИЦ, за замяна на обезпеченията, предоставени по облигационната емисия с ISIN код: BG2100012157.**

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 проведено 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



След проведеното гласуване с 9 000 гласа, представляващи 100.00 % от представените облигации, се прие следното

### **РЕШЕНИЕ:**

Общото събрание на облигационерите приема постъпилото предложение от емитента - „Недвижими имоти София” АДСИЦ, за замяна на обеспеченията, предоставени по облигационната емисия с ISIN код: BG2100012157 и дава съгласие, след учредяване на обеспеченията съобразно Решението на Общото събрание на облигационерите по т.първа по-горе и предоставяне на Удостоверения за вещни тежести, издадени от Агенция по вписванията, от които е видно, че Банката – Довереник на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код: BG2100012157 е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица (освен вписаните в полза на Банката – Довереник по облигационната емисия), да бъде прекратена застраховка „Разни финансови загуби“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД в полза на „Тексим Банк“ АД (в качеството на Банка –Довереник), съгласно Застрахователна полица № 15 100 1404 0000484493 от 12.09.2015г.

### **По точка трета от дневния ред: Разни.**

На облигационерите беше дадена думата за поставяне на въпроси и изказвания. Изказвания, възражения и други предложения 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 четири еднообразни екземпляра.

  
.....  
Председател на ОСО – Филип Инджев

  
.....  
Секретар и преброител - Надя Будинова