

ПРОТОКОЛ

от извънредно Общо събрание на акционерите на
„Арко Тауърс” АДСИЦ, гр. София, проведено на 12.08.2024 г.

Днес, 12.08.2024 г., в гр. София, кв. „Витоша”, ул. „Константин Петканов” № 4, на основание чл. 223 от Търговския закон и чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК, от 10:00 часа, (Източноевропейско лятно време EEST=UTC+3)/7:00 ч. (координирано универсално време UTC), с уникален идентификационен код на събитието ARCT12082024EOSA, ISIN код на емисията акции BG1100017075 се състоя извънредно Общо събрание на акционерите на „Арко Тауърс” АДСИЦ, гр. София (наричано по-нататък „Дружеството”), на което присъстваха акционерите, определени в съответствие с чл. 115б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и посочени в Списъка на акционерите (Приложение № 1, неразделна част от този Протокол), както и членовете на Съвета на директорите на Дружеството – Пейо Иванов Николов – изпълнителен директор, Александър Веселинов Димитров и Станислав Ненков Ананиев.

На събранието бяха представени 682 493 броя акции, представляващи приблизително 99,9 % от капитала на „Арко Тауърс” АДСИЦ, гр. София и удовлетворяващи условието за наличие на кворум за постигане на мнозинствата, предвидени в закона и в Устава на Дружеството за вземане на решения по въпросите, включени в дневния ред на Общото събрание.

За председател на Общото събрание бе предложен Пейо Иванов Николов, за секретар – Александър Веселинов Димитров, а за преброител на гласовете при гласуване – Станислав Ненков Ананиев. Предложението за избор на председател, секретар и преброител на събранието бе подложено на гласуване и бе прието единодушно с гласовете на всички представени акционери.

След проведените разисквания по дневния ред, акционерите взеха следните

РЕШЕНИЯ :

1. По т. 1 от дневния ред:

Разглеждане и одобряване на проект за мотивиран доклад в изпълнение на специалните изисквания на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

1.1. Предложения по т. 1 от дневния ред:

След представяне на мотивирания доклад, изготвен от Съвета на директорите, бе констатирано, че сделката попада в обхвата на изключението на чл. 114, ал. 10, т. 1, предл. 1 и 2 от ЗППЦК и съобразно това обстоятелство Общото събрание на акционерите оценява положително действията на съвета да доведе до знанието

на акционерите сключването на съществена сделка по смисъла на ЗППЦК. Независимо от посоченото изключение, рискът по същество от поемането на такова задължение, респ. обезпечаването му, е значителен и с оглед интересите на акционерите е целесъобразно да се постави подобно решение и на оценка от тяхна страна, предвид възможността да се повлияе върху бъдещите им решения относно това дали да продължават да притежават акции; евентуалното им разпореждане с тях или други действия. От друга страна, предвид волеобразувателния модел на вземане на решения, в конкретния случай Общото събрание на акционерите може единствено да разгледа и одобри сключването на сделката без волята му да прояви изричен овластителен характер спрямо кръга от действията на компетентност на Съвета на директорите. Ето защо, Общото събрание на акционерите приема така поставения за гласуване мотивиран доклад с описанието на сделката, съгласно направеното предложение от Съвета на директорите, но се ограничава единствено до уведомителния резултат, но същото няма да прояви конститутивен ефект.

1.2. Възражения по т. 1 от дневния ред:

Възражения по точка 1 не бяха направени.

1.3. Резултати от проведените гласувания по т. 1 от дневния ред:

ЗА	ПРОТИВ	ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ
682 493 броя акции, представляващи приблизително 99,9 % от капитала	-	-

Броят на акциите, по които са подадени действителни гласове е 682 493, съставляващи 100 % от представения капитал и приблизително 99,9 % от капитала на Дружеството. Общият брой на действително подадените гласове е 682 493. Брой гласове, упражнени чрез представители – няма.

1.4. Решение по т. 1 от дневния ред:

Общото събрание изразява положителната си оценка по предложенията, изложени подробно в мотивирания доклад и одобрява извършените до момента действия от СД по договаряне и подписване на Договор за кредит с описаните параметри.

2. По т. 2 от дневния ред:

Разглеждане на параметрите на решението на СД относно овластяването на представляващия дружеството да договори всички останали условия по кредита с „Уникредит Булбанк“ АД, гр. София, както и да подпише договора за инвестиционен кредит при условията на приложения Проект на договор за комбиниран банков кредит:

Заемна сума: до 14 980 000 (четирнадесет милиона деветстотин и осемдесет хиляди) евро

За Инвестиционен лимит До **EUR 13 980 000** (тринадесет милиона деветстотин и осемдесет хиляди евро)

За Революирац лимит До **EUR 1 000 000** (един милион евро)

Цел на Инвестиционен лимит – за частично финансиране/рефинансиране на общите разходи без включен ДДС за изграждане и въвеждане в експлоатация на СГРАДА Е и СГРАДА Ж- Етап IV и Етап V от Жилищен комплекс „Сентрал парк“;

На Революирац лимит: за финансиране плащането на до 100% от ДДС, дължим върху разходите, свързани с изграждането и въвеждането в експлоатация на Проекта

Срок на кредита- Инвестиционен лимит: до 60 (шестдесет) месеца от датата на Договор за кредит.

Революирац лимит: До 42 (четирдесет и два) месеца от датата на Договора за кредит.

Падеж на лихви по редовния дълг:

За Инвестиционен лимит – На последно число от всеки месец;

За Революиращи лимит – На последно число на всеки месец.

. Лихви:

Лихви - по Инвестиционния лимит

1. Годишен лихвен процент, начисляван върху редовна главница: сбор от приложимия за съответен период на олихвяване променлив Лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка към Лихвения индекс в размер на 1,80% (едно цяло и осемдесет стотни процента), но не по-малко от 3,50% (три цяло и петдесет стотни процента) годишно;
2. Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница по **Инвестиционния лимит:** сбор от приложимия размер на годишния лихвен процент за редовен дълг и надбавка за просрочие от 2% (два процента);
3. Фиксиран лихвен процент, начисляван при просрочие на лихва или главница и/или лихва едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг – 1% (един процент)

По Революирац лимит

1. Годишен лихвен процент, начисляван върху редовна главница: сбор от приложимия за съответен период на олихвяване променлив Лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка към Лихвения индекс в размер на 1,80% (едно цяло и осемдесет стотни процента), но не по-малко от 3,50% (три цяло и петдесет стотни процента) годишно;

2. Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница по Революирация лимит: сбор от приложимия размер на годишния лихвен процент за редовен дълг и надбавка за просрочие от 2% (два процента);
3. Фиксиран лихвен процент, начисляван при просрочие на лихва или главница и/или лихва едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг – 1% (един процент)

Възражения по т. 2 от дневния ред:

Възражения по точка 2 не бяха направени.

2.1. Резултати от проведените гласувания по т. 2 от дневния ред:

ЗА	ПРОТИВ	ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ
682 493 броя акции, представляващи приблизително 99,9 % от капитала	-	-

Броят на акциите, по които са подадени действителни гласове е 682 493, съставляващи 100 % от представения капитал и приблизително 99,9 % от капитала на Дружеството. Общият брой на действително подадените гласове е 682 493. Брой гласове, упражнени чрез представители – няма.

2.2. Решение по т. 2 от дневния ред:

Общото събрание одобрява параметрите на договор за комбиниран банков кредит с „Уникредит Булбанк“ АД, гр. София, съгласно предложението, изложени подробно в т. 2; както и по овластяването на изпълнителния директор да договори всички останали условия по кредита с „Уникредит Булбанк“ АД, гр. София, вкл. подписването на договора за инвестиционен кредит при условията на приложения Проект на договор за комбиниран банков кредит.

3. По т. 3 от дневния ред:

Разглеждане на параметрите на решението на СД относно предоставянето на обезпечение на Кредита и всеки негов лимит, съгласно което за обезпечаване на поетите по договора за кредит задължения ще бъде:

- **Втора по ред договорна ипотека**, учредена по предвидения във закона ред върху собствения на Кредитополучателя недвижим имот (Проектния имот), представляващ:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) V-1017,1018 – „за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища“, от кв. 50 по плана на град София, местността „ГГЦ – Зона В17“, с площ съгласно доказателствения акт за собственост от 48 436 кв.м., при съсед: улица „Скопие“, УПИ II-1012, УПИ IV-1032, улица, УПИ IX-1013 и УПИ IV-1018,1160 – за хипермаркет, офис-сграда, открит и етажнен паркинг, който **УПИ V-1017,1018** – „за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища“ представлява **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.512.151** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-

53/23.11.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот със Заповед 18-7690-12.07.2021г. на Началника на СГКК – град София, с адрес на поземления имот: град София, Район “Сердика”, ж.к. “Банишора”, улица “Скопие” №3, с площ: 48 341 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план: 1017, 1018, квартал: 50, парцел: V, при съседни – поземлени имоти с идентификатори: 68134.512.152, 68134.512.681, 68134.512.158, 68134.512.734, 68134.512.628, 68134.512.161, 68134.512.162, 68134.512.150, 68134.512.149 и 68134.512.136, **ведно** с всички подобрения в урегулirания поземлен имот и приращения към него на основание чл. 92 от Закона за собствеността, включително елементите на надземната и подземна инфраструктура, вътрешните алеи на комплекса и всички бъдещи сгради, които ще бъдат построени в поземления имот.

Първа по ред договорна ипотека върху инкорпорираното в правото на собственост върху описания в т.8.1.1. недвижим имот **ПРАВО НА СТРОЕЖ** за изграждане в **УПИ V-1017,1018** – „за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища“ на Комплекс от многофамилни жилищни сгради с обекти за обществено обслужване, подземен паркинг, помещения за трафопостове, помещения за абонатни станции, водни резервоари и допълващо застрояване – етапно изпълнение, съгласно издадени към датата на този Договор разрешения за строеж за ЕТАП IV и ЕТАП V от жилищния комплекс, както следва:

(1) Разрешение за строеж № 152/21.06.2023г. на Главния архитект на Столична община, влязло в сила на 11.07.2023г., ведно със Заповед № САГ24-РА51-87/26.04.2024г. за допълване на разрешението за строеж и Заповед № САГ24-РА51-102/27.05.2024г. за допълване на разрешението за строеж и всички други последващи заповеди за допълване на това разрешение за строеж за **ЕТАП IV - МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА “Ж” С ОБЕКТИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, ГАРАЖИ, ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ, ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ТРАФОПОСТ, ВОДНИ РЕЗЕРВОАРИ И ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ** и в съответствие с идеен архитектурен проект, одобрен на 07.06.2023г. от НАГ-СО, архитектурен проект – преработка по чл.154 от ЗУТ, одобрен на 26.04.2024г. и 27.05.2024г. от НАГ-СО, със застроена площ на жилищна сграда “Ж” от 759.39 кв.м., с разгъната застроена площ от 12 524.51 кв.м. и с разгъната застроена площ със сутерени (сбор от застроените площи на всички етажи под, на и над терена) от 30 460.83 кв.м.;

(2) Разрешение за строеж № 150/21.06.2023г. на Главния архитект на Столична община, влязло в сила на 11.07.2023г. и всички последващи заповеди за допълване на това разрешение за строеж за **ЕТАП V - МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА “Е” С ОБЕКТИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ** и в съответствие с идеен архитектурен проект, одобрен на 07.06.2023г. от НАГ-СО, със застроена площ на жилищна сграда “Е” от 680.38 кв.м., с разгъната застроена площ от 11 435 кв.м.

Първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Кредитополучателя в качеството му на Продавач срещу трети лица, произтичащи от сключени договори предварителни и окончателни) за покупко-продажба на обекти от **СГРАДА “Е”** и **СГРАДА “Ж”**, както и от такива, които предстои да бъдат сключени. Кредитополучателят се задължава да включи в договорите за покупко-продажба задължение на купувачите да превеждат

всички дължими плащания по сметката на Кредитополучателя при Кредитора, информация, че върху обекта на продажбата съществува ипотека в полза на Банката и че вземанията по предварителния договор са заложи в полза на Банката, както и да впише подписания договор за залог на вземания в Централния регистър на особените залози.

Втори по ред особен залог (след първи по ред в полза на Кредитора) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Кредитополучателя в качеството му на Продавач срещу трети лица, произтичащи от сключени договори предварителни и окончателни) за покупко-продажба на обекти от **СГРАДА “А”** и **СГРАДА “В”**, както и от такива, които предстои да бъдат сключени. Кредитополучателят се задължава да включи в договорите за покупко-продажба задължение на купувачите да превеждат всички дължими плащания по сметката на Кредитополучателя при Кредитора, информация, че върху обекта на продажбата съществува ипотека в полза на Банката и че вземанията по предварителния договор са заложи в полза на Банката, както и да впише подписания договор за залог на вземания в Централния регистър на особените залози

Залог по ЗДФО – Дружеството и Обезпечителят „**КОНФИРМА**“ АД с **ЕИК 131200320** учредяват в полза на Банката по реда и при условията на Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) финансово обезпечение с предоставяне на залог върху всички свои парични вземания настоящи и бъдещи за салдата по банкови сметки, на които двете дружества са титуляри при Банката (общо „Обезпечителни сметки“) в размер не по-малък от която и да е част от главницата по кредита, ведно със следващите се върху нея лихви, лихви за просрочие, наказателни лихви, комисиони и всички разноски, възникнали на основание настоящия Договор, както и върху Равностойното финансово обезпечение (съгласно дефиниция в проекта на Договора за кредит), които Обезпечителни сметки се блокират от Банката, за което Обезпечителите дават изричното си предварително и неотменимо съгласие с подписване на Договора.

Задължаване да поддържа подходяща и пълна застрахователна програма през целия период на Кредита, включително през срока на строителство на Проекта. Застрахователното покритие трябва да отговаря на минималните застрахователни изисквания на „УниКредит Булбанк“ АД, които ще бъдат съгласувани със съответната избрана от Кредитополучателя и одобрена от Кредитора застрахователна компания или съответния избран от Кредитополучателя застрахователен брокер.

Банкова гаранция за добро изпълнение. Дружеството се задължава да осигури доказателство, че по нареждане на главния изпълнител „Електрисити“ ЕООД, ЕИК 200582595 в негова полза е издадена платима на първо поискване, неоттегляема, безусловна и прехвърлима банкова гаранция за добро изпълнение, в размер на не по-малко от 5% от разходите за строителство, която ще служи за обезпечаване на изпълнението на задълженията на Главния изпълнител по сключения договор. Банковата гаранция за добро изпълнение издадена по нареждане на Главния изпълнител трябва да е със срок не по-кратък от 12 месеца след въвеждане в експлоатация на Сграда Е и сграда Ж с разрешения за ползване. Всички плащания по банковата гаранция трябва да се извършват по основната сметка на Кредитополучателя.

Възражения по т. 3 от дневния ред:

Възражения по точка 3 не бяха направени.

3.1. Резултати от проведените гласувания по т. 1 от дневния ред:

ЗА	ПРОТИВ	ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ
682 493 броя акции, представляващи приблизително 99,9 % от капитала	-	-

Броят на акциите, по които са подадени действителни гласове е 682 493, съставляващи 100 % от представения капитал и приблизително 99,9 % от капитала на Дружеството. Общият брой на действително подадените гласове е 682 493. Брой гласове, упражнени чрез представители – няма.

3.2. Решение по т. 3 от дневния ред:

Общото събрание одобрява параметрите на предоставянето на обезпечение по горния комбиниран банков кредит, съгласно предложението на Съвета на директорите и одобрява извършените действия на Съвета на директорите по договаряне и подписване на условията по обезпечаване на кредита, включително по учредяване на втора поред ипотeka върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.512.151, ведно с всички бъдещи подобрения, инкорпорирани в правото на собственост, които ще възникнат в урегулирания поземлен имот и приращения към него на основание чл. 92 от Закона за собствеността, включително елементите на надземната и подземна инфраструктура, вътрешните алеи на комплекса и всички бъдещи сгради, които ще бъдат построени в поземления имот

Поради изчерпване на дневния ред, извънредното Общо събрание на акционерите бе закрито. Настоящият протокол се състави и подписа от председателя, секретаря и преброителя на Общото събрание, на посочената в началото дата, в 2 (два) еднообразни екземпляра.

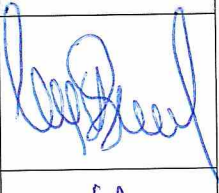







Председател: 
Пейо Николов

Секретар: 
Александър Димитров

Преброител: 
Станислав Ананиев

Приложение № 2

СПИСЪК
на акционерите, присъствали на извънредно Общо събрание на акционерите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, гр. София, проведено на 12.08.2024 г.

АКЦИОНЕР	ЕГН/ ЕИК	БРОЙ ПРИТЕЖАВАНИ ИЛИ ПРЕДСТАВЕНИ АКЦИИ	ПОДПИС
10. За „Сингулар асет мениджмънт“ ООД, гр. Варна – Илия Василев, управител	*****	237 500	
11. За „Юник Инвестмънт“ АД, гр. София – Милка Бянова, изпълнителен директор	*****	217 500	
12. За „Имобило“, АД, гр. Варна – Мая Илчова, изпълнителен директор	*****	86 683	
13. За „Си Би Си“ АД, гр. София – Светлана Николова - изпълнителен директор	*****	79 383	
14. За „Регулус“ ЕООД, гр. София – Миглена Павлова, управител	*****	27 300	
15. За „Енергрийн“ ЕООД, гр. София – Апостол Апостолов управител	*****	25 000	
16. Апостол Лъчезаров Апостолов	*****	9 124	
17. Александър Венциславов Недялков	*****	7	
18. Илия Василев Василев	*****	3	

Председател:


Пейо Николов

Секретар:


Александър Димитров