

ПЪЛНОМОЩНО
за представяване на акционер в Общото събрание на акционерите на
„Арко Тауърс” АДСИЦ

За акционер – физическо лице:

Долуподписаният _____
(име, презиме, фамилия)

ЕГН: _____, лична карта № _____, издадена на _____._____._____ г. от _____,

За акционер – юридическо лице:

Долуподписаният, _____
(име, презиме, фамилия)

ЕГН: _____, лична карта № _____, издадена на _____._____._____ г. от _____, в качеството си на _____ на _____ „_____” _____
(фирма на търговеца)

със седалище и адрес на управление: _____

вписвано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК: _____,

в качеството си на акционер, притежаващ _____ броя безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една от капитала на „Арко Тауърс” АДСИЦ (наричано по-долу „Дружеството”), със седалище и адрес на управление в гр. София, кв. „Витоша”, ул. „Константин Петканов” № 4, вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията, ЕИК 175240206,

на основание чл. 226 от Търговския закон и във връзка с чл. 116 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа,

У П Ъ Л Н О М О Щ А В А М

За пълномощник – физическо лице:

(име, презиме, фамилия)

ЕГН: _____, лична карта № _____, издадена на _____._____._____ г. от _____,

За пълномощник – юридическо лице:

„_____”

(фирма на търговеца)

със седалище и адрес на управление: _____

вписвано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК: _____

С Ъ С С Л Е Д Н И Т Е П Р А В А :

да ме представлява на редовното Общо събрание на акционерите на „Арко Тауърс” АДСИЦ, ISIN код на емисията акции BG1100017075, на основание чл. 223 от Търговския закон и чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК, свиква извънредно Общо събрание на акционерите на 12.08.2024 г., от 10:00 часа, (Източноевропейско лятно време EEST=UTC+3)/7:00 ч. (координирано универсално време UTC), с уникален идентификационен код на събитието ARCT12082024EOSA, в седалището на Дружеството: гр. София, кв. „Витоша”, ул. „Константин Петканов” № 4, при следния дневен ред, а именно:

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

проект за решение – Общото събрание одобрява предложенията, изложени подробно в мотивирания доклад.

2. Одобряване действията на СД и представляващия дружеството при договаряне на всички останали условия по кредита с „Уникредит Булбанк” АД, гр. София, както и на подписването на договора за инвестиционен кредит при условията на приложения Проект на договор за комбиниран банков кредит (сделка чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. второ от ЗППЦК):

Проект на решение: Одобрява действията на СД на „Арко Тауърс” АДСИЦ с ЕИК 175240206, в качеството си на „Кредитополучател”, по сключването на Договор за комбиниран банков кредит, наричан „Договора за кредит”, с „Уникредит Булбанк” АД, ЕИК 831919536 - „Кредитор” / „Банката”, със следните параметри:

- 1.1. **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 Революиращ лимит

До **EUR 1 000 000** (един милион евро)

- 1.2. **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 Революиращ лимит: за финансиране плащането на до 100% от ДДС, дължим върху разходите, свързани с изграждането и въвеждането в експлоатация на Проекта

1.3. Погасителен план:

За Инвестиционен лимит

(i) Гратисен период по главницата за период от 36 месеца от датата на договора, през който Дружеството не дължи вноски по главницата, но дължи лихвените плащания.

(ii) Погасяване на главницата с 8 (осем) равни тримесечни погасителни вноски, дължими след изтичане на Гратисния период и платими на последно число от всеки трети месец, но не по-късно от Крайния срок по за погасяване, когато неизплатената част от главницата по Инвестиционния лимит следва да бъде изплатена изцяло.

Първата вноска е дължима в края на първото тримесечие след изтичане на Гратисния период.

При извършване на частично предсрочно погасяване на Главницата по Инвестиционния лимит с приходи от Проекта (СГРАДА Е и СГРАДА Ж- Етап IV и Етап V от Жилищен комплекс „Сентрал парк“), се намалява размерът на погасителните вноски от първо дължимата към последно дължимата вноска.

За Революиращ лимит:

Всяка усвоена сума от Революирация лимит Дружеството се задължава да погасява в срок от 6 (шест) месеца, считано от датата на съответното усвояване с възстановен ДДС от данъчните власти или с допълнителни собствени средства (включително със средства, предоставени от негови свързани лица и средства генерирани от продажби на обекти от Проекта). Във всеки случай Революирация лимит трябва да бъде погасен не по-късно от 42 (четиридесет и два) месеца от датата на Договора. Всички суми, получени като възстановен ДДС, Дружеството е длъжно да насочва по своя сметка при Кредитора с цел погасяване на Революирация лимит, като за целта в месечната декларация, подавана до НАП се задължава да посочва такава сметка при Кредитора.

1.4. Краен срок за погасяване:

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

Революиращ лимит: До 42 (четиридесет 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.

1.5. Лихви:

(А) 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)

(Б) По Революиращ 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 Революиращия 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)

1.5. Такси и комисионни:

Такси, комисиони и разноски във връзка с ползването, обслужването и погасяването на Кредита, включително и разноски свързани с предприети от Кредитора действия за удовлетворяване на вземанията му, или свързани със запазване на и/или изпълнение върху обезпечението, както и всички останали такси, комисиони и разноски така, както са предвидени по вид, размер и начин на начисляване в проекта Договора за кредит и Тарифата на банката, включително, но не само: (i) еднократна комисиона за управление в размер 0.45% върху пълния размер и на двата лимита (Инвестиционен и Революиращ), платима преди първо усвояване с постъпления от предварителни продажби или със средства от кредита; (ii) комисиона за ангажимент в размер 0.50% върху неусвоената част от двата лимита (Инвестиционен и Революиращ), дължима от датата на Договора до изтичане на крайния срок за усвояване; (iii) Комисиона за предсрочно погасяване на Кредита/прекратяване на Договора – в размери съгласно приложения проект на Договор за кредит.

Обезпечение на Кредита и всеки негов лимит:

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 етажен 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 съсед – 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 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.

1.6.2. **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 заложен 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 заложен 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 разноси, възникнали на основание настоящия Договор, както и върху Равнотойното 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.

проект за решение – Общото събрание овластява Съвета на директорите да предостави като обезпечение по горния комбиниран банков кредит посочените обезпечения, включително вписване на втора по ред договорна ипотeka върху проектния имот, а именно 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

4. Разни.

НАЧИН НА ГЛАСУВАНЕ :

По точка 1 от дневния ред: _____

По точка 2 от дневния ред: _____

По точка 3 от дневния ред: _____

*(Волеизявлението на упълномощителя се отбелязва с изрично посочване на начина на гласуване за всяко от предлаганите решения по въпросите от дневния ред (за, против, по своя преценка, въздържал се). В случаите на непосочване на начина на гласуване за предлаганите решения по въпросите от дневния ред **пълномощникът има право на преценка дали да гласува и по какъв начин.**)*

Упълномощаването обхваща (не обхваща) въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и чл. 223а от Търговския закон. В случаите на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон пълномощникът има (няма) право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин. *(Волеизявлението се отбелязва със зачеркване на ненужното)*

Във връзка с горните права пълномощникът има право да подписва всякакви документи, удостоверяващи обстоятелствата на проведеното Общо събрание на акционерите и взетите решения, включително протоколи, списък на присъствалите на заседанието акционери и други.

Упълномощеният няма право да преупълномощава други лица с горните права. Преупълномощаването с изброените права е нищожно на основание чл. 116, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Пълномощното важи и в случай на отлагане на Общото събрание на акционерите поради липса на кворум и провеждането на ново при условията на чл. 227 от Търговския закон на посочената в поканата втора дата.

Упълномощител:
