

Съветът на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, гр. София („Дружеството“), с ISIN код на емисията акции BG1100017075, на основание чл. 223 от Търговския закон и чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК във вр. с чл. 114, ал. 1, т. 2 предл. първо и т. 1, б. „а“ 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:

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):

- Р Е Ш Е Н И Я :

1. 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 Револвиращ 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 Револвиращ 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 вноски 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 вноски.

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 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)

1.5. Такси и комисионни:

Такси, комисионни 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, комисионни 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/прекръпяване 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 съседни: 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 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 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 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.

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 ипотека 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.

Поканват се всички акционери на Дружеството да присъстват лично или чрез представител.

Към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на Общото събрание – 01.07.2024 г., общият брой на акциите на Дружеството е 682 500 поименни и безналични, всяка една, от които дава право на един глас в Общото събрание на акционерите.

Акционерите, които притежават заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството имат право да включват въпроси и/или да отправят предложения за решения по въпроси (ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно като крайния срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване от ОСА), включени в дневния ред, най-късно до 15-тия ден преди откриването на Общото събрание, съответно най-късно до 28.07.2024 г. Подробности относно упражняването на тези права са публикувани на интернет страницата на Дружеството – <http://arcotowers.com.aspbq.com/Documents/RightsOfShareholders>, в раздел „Права на акционерите“. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред като с обявяването в търговския регистър въпросите се смятат за включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването, акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решенията и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

По време на Общото събрание, акционерите имат право да поставят въпроси по всички точки, включени в дневния ред, както и такива относно финансовото и правното състояние и осъществяваната от Дружеството дейност, независимо дали последните са свързани с дневния ред на Общото събрание.

Всеки акционер може да упражни правото си на глас в Общото събрание чрез пълномощник. Пълномощник – физическо лице следва да представи освен посочените по-долу документи за акционера, който представлява, също така и документ за самоличност и писмено пълномощно

за конкретното Общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, а когато пълномощникът е юридическо лице – и удостоверение за актуално състояние на дружеството – пълномощник.

Преупълномощаването с правата, предоставени на пълномощника е нищожно, както и пълномощно, издадено в нарушение на изискванията на чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Дружеството предоставя образец на пълномощно на хартиен и на електронен носител, заедно с материалите за Общото събрание на акционерите. Образец от пълномощното е публикуван и на интернет страницата на Дружеството – <http://arcotowers.com/> , в раздел „Права на акционерите“.

Всеки акционер, който е издал пълномощно за участие в Общото събрание, трябва да уведоми Дружеството в срок до 15,00 часа (Източноевропейско лятно време EEST=UTC+3)/12:00 ч. (координирано универсално време UTC) на работния ден, предхождащ деня на провеждането на Общото събрание, на адреса на управление на Дружеството. Уведомления и пълномощни ще бъдат приемани от Дружеството и по електронен път, като за да бъдат считани за валидни следва да са изпратени на следната електронна поща – office@arcotowers.com до същия час. Електронните съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложено електронен образец на пълномощното, което също да бъде подписано с универсален електронен подпис на упълномощителя.

Гласуване чрез кореспонденция или електронни средства или провеждане на събранието чрез електронни средства не е допустимо съгласно действащия устав на Дружеството.

Имащи право да вземат участие и да гласуват в редовното Общо събрание на акционерите са лицата, които са вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на Дружеството към 14-тия ден преди провеждането му или 29.07.2024 г. За участие в редовното Общо събрание на акционерите, физическите лица се легитимират с документ за самоличност, а представителите на акционери – юридически лица, и с удостоверение за актуално правно състояние.

Писмените материали по дневния ред са на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството – гр. София, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4 от 9,00 до 16,00 часа всеки работен ден. Поканата, заедно с материалите по дневния ред, са публикувани на интернет страницата на Дружеството – <http://arcotowers.com/Documents/GetDocumentsPack?pack=XXX2024> за времето от обявяването на поканата в търговския регистър до провеждането на Общото събрание на акционерите.

При липса на кворум на обявената в тази покана дата, на основание чл. 227 от Търговския закон, редовното Общо събрание на акционерите ще се проведе на 27.08.2024 г., от 10,00 часа (Източноевропейско лятно време EEST=UTC+3)/7:00 ч. (координирано универсално време UTC), на същото място и при същия дневен ред. В този случай, имащи право да вземат участие и да гласуват в редовното Общо събрание на акционерите са лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата по предходното изречение или 13.08.2024 г. В този случай в дневния ред не могат да бъдат включвани въпроси по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Пейо Николов
Изпълнителен директор