

ПРОТОКОЛ № 92
ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

Днес, 01.07.2024 г., се проведе заседание на Съвета на директорите на „Арко Тауърс” АДСИЦ, гр. София („Дружеството”), на което присъстваха всички негови членове както следва:

1. Пейо Иванов Николов,
2. Станислав Ненков Ананиев и
3. Александър Веселинов Димитров.

На основание чл. 40, ал. 3, т. 7 от Устава на „Арко Тауърс” АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите приеха единодушно следния

Д Н Е В Е Н Р Е Д :

Точка 1.

Вземане на решение за сключване на договор за банков кредит с „Уникредит Булбанк” АД, гр. София при условията на посочения проект на договор за банков кредит.

Точка 2.

Овластяване на СД и 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.

Точка 3.

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

Точка 4.

Свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на 12.08.2024 г., в 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 приложения дневен ред.

Изпълнителният директор на „Арко Тауърс” АДСИЦ запозна Съвета на директорите с направените проучвания във връзка с възможностите за финансиране на планирани от Дружеството инвестиционни мероприятия - частично финансиране/рефинансиране на Общите разходи без включен ДДС за изграждане и въвеждане в експлоатация на СГРАДА Е и СГРАДА Ж и общи за тях наземно и две подземни нива - Етап IV и Етап V от Жилищен комплекс „Сентрал парк”, гр. София, район Сердика, ж.к. „Банишора”, ул. „Скопие” № 3. Във връзка с проведените дискусии относно възможностите за финансиране на строителството на Комплекса, изпълнителният директор запозна Съвета на директорите с предложението за сключване на договор за кредит с „Уникредит Булбанк” АД, както и с основните параметри, при които би могъл да бъде подписан договорът за банков кредит.

След преценка на съответните обстоятелства и на основание чл. 26, ал. 2, т. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Съветът на директорите прие единодушно следните

Р Е Ш Е Н И Я :

1. Да бъде сключен договор за комбиниран банков кредит с „Уникредит Булбанк” АД, гр. София при следните параметри:
 - **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)

▪ **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

срок за погасяване на кредита – до 5 (пет) години, считано от датата на договора за кредит, а за революиращия лимит 42 месеца от датата на договора за кредит;

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)

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 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 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.

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 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.

Решение по Точка 2.

Овластява СД и 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 и условията на чл.114 ал.10 от ЗППЦК и чл.26 от ЗДСИЦДС.

Решение по Точка 3.

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

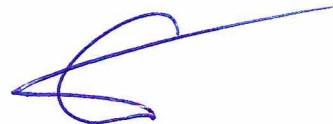
Решение по Точка 4.

Свиква извънредно Общо събрание на акционерите на 12.08.2024 г., в 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 приложения дневен ред.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието беше закрито. Приложение: 1. Проект на договор за комбиниран банков кредит от 21.06.2024 г., съдържащ всички условия по кредитирането.



Пейо Иванов Николов



Станислав Ненков Ананиев



Александър Веселинов Димитров