

ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, гр. София

по реда на чл. 114а, ал. 1 във вр. с чл. чл. 114, ал. 1, т. 2 предл. първо и т. 1, б. „а“ от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) във вр. с чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2/9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар („Наредбата“)

**Относно:** 1. Целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. второ от ЗППЦК, а именно - възникват задължения за дружеството към едно лице на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, както и

2. Целесъобразността в условията за извършване на сделка по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, а именно - дружеството предоставя като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

(сделките са предложени за одобрение от общото събрание на акционерите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ на заседание, насрочено за 08.10.2022 г., с настоящия Мотивиран доклад, приет на заседание на Съвета на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, проведено на 22.08.2022 г. в гр. София)

**УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

На основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, предлагаме на Вашето внимание следния мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ (Дружеството) относно целесъобразността и условията на следните сделки:

Сделка, по силата на която за „Арко Тауърс“ АДСИЦ ще възникне задължение за погасяване към трето лице по договор за банков инвестиционен кредит, който ще се сключи между „Уникредит Булбанк“ АД, ЕИК 831919536 (банка-кредитор) и Дружеството (кредитополучател) в размер на до 40 500 000 (четиридесет милиона и петстотин хиляди) лева, която стойност е над праговете по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК, а именно на **стойност над 1/3 (една трета) от по-ниската стойност на активите** съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е **одитиран**, и които са **разкрити** публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК (наричана в настоящия доклад „Сделка 1“);

Сделка, по силата на която Дружеството ще предостави като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран,

и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, на трето лице по договор за банков инвестиционен кредит по предходния параграф, на обща стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК, а именно на стойност над 1/3 (една трета) от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, които са **разкрити** публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК (наричана в настоящия доклад „Сделка 2“),

общо наричани по-долу „Сделките“.

Настоящият доклад цели да запознае акционерите на Дружеството със съществените условия в целесъобразността на предложените за одобрение сделки, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите относно овластяване на лицата, които управляват и представляват Дружеството да извършат сделките.

**1. Описание на Сделките по чл. 33, ал. 1, т. 1 от Наредбата, включително предмет, стойност, в чия полза са и други съществени елементи, необходими за да е пълна информацията**

Обща информация:

Арко Тауърс АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел с предмет на дейност: Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, включително, но не само терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, земеделски земи, гори, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански и административни сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в последваща експлоатация на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Капиталът на дружеството е в размер на 682 500 лева и е разпределен в 682 500 обикновени, безналични, поименни, акции, с номинална стойност 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса.

Основните тенденции за развитието на Дружеството са пряко и основно свързани с дейността му, неговото развитие, финансово състояние и перспективи.

Дружеството оперира на пазара на търговия с недвижими имоти в страната, с оглед това има намерение да изгради в собствения си имот жилищни сгради, за да придобие самостоятелни обекти в тях и последващо да ги продаде.

За осъществяване на дейността си по този план Дружеството ще разчита на банково финансиране от банката-кредитор.

Сделките, предмет на настоящия доклад ще подпомогнат реализирането на инвестиционното намерение, а именно изграждането на: Етап 1 от жилищен комплекс „Сентрал Парк“, гр.София, ул. „Скопие“ № 3. Етап 1 включва изграждането на 3 сгради, както следва: СГРАДА А с предвидена надземна РЗП не по-малко от 11350м<sup>2</sup>, СГРАДА Б с предвидена надземна РЗП не по-малко от 11900м<sup>2</sup>, и СГРАДА В с предвидена надземна РЗП не по-малко от 10700м<sup>2</sup> и включена към същата подземно ниво с гаражи с предвидена площ 24600м<sup>2</sup> („Проекта“).

Съществени условия по сделките

Съветът на директорите предлага да бъде овластен от Общото събрание на акционерите по реда на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да сключи следните сделки:

- Сключване на договор за инвестиционен кредит: Получаване на заемна сума (Сделка 1) – револвиращ лимит до 40 523 000 (четиридесет милиона петстотин двадесет и три хиляди) лева, както следва:

**За общ Инвестиционен лимит** До BGN 37 590 000 (тридесет и седем милиона петстотин и деветдесет хиляди лева), разпреден на два подлимита както следва:

**За Револвиращ лимит** До BGN 2 933 000 (два милиона деветстотин тридесет и три хиляди лева).

- цел – за осъществяване на инвестиционните мероприятия по изграждане на Етап 1 от жилищен комплекс „Сентрал Парк“, гр. София, ул. „Скопие“ № 3 (придобиване и въвеждане в експлоатация на активи, в които дружеството инвестира) на Дружеството съгласно Устава на „Арко Тауърс“ АД СИЦ и действащото законодателство;
- срок за погасяване на кредита – до 5 (пет) години, считано от датата на усвояване на кредита;

За ползвания Револвиращ лимит Кредитополучателят заплаща на Банката лихва върху Редовната Главница по кредита в размер, както следва:

- за периода от датата на подписване на настоящия договор за Кредит до представяне на Кредитора на сключени предварителни договори за покупко-продажба на обекти от Проекта, за поне 40 % от общата жилищна и търговска площ на Сграда А; Сграда Б и Сграда В, Годишната лихва за редовен дълг представлява сбора от приложимия за съответен Период на олихвяване променлив Лихвен индекс и НАДБАВКА към Лихвения индекс в размер на 2 % (два процента).
- за периода след представяне на Кредитора на сключени предварителни договори за покупко-продажба на обекти от Проекта, за поне 40 % от общата жилищна и търговска площ на Сграда А; Сграда Б и Сграда В до датата на Падежа Годишната лихва за редовен дълг представлява сбора от приложимия за съответен Период на олихвяване променлив Лихвен индекс и НАДБАВКА към Лихвения индекс в размер на 1,80 % (едно цяло и осемдесет стотни процента) годишно. Приложимият към датата на Договора Лихвен индекс е *Осреднен депозитен индекс*.
- 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 %

**Обезпечение на Кредита (Сделка № 2) и всеки негов лимит:**

- Първа по ред договорна ипотeka върху проектния имот, а именно ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.512.151 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и дванадесет, точка сто петдесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със Заповед № 18-7690-12.07.2021/12.07.2021 г. на Началник на СГКК - София, с адрес на поземления имот: гр. София, район Сердика, ж.к. „Банишора“, ул. „Скопие“ № 3, с площ по скица 48 341 (четиридесет и осем хиляди триста четиридесет и един) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, 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, 68134.512.152136, който поземлен имот съгласно действащия регулационен план на гр. София, одобрен със Заповеди № РД-50-09-204/08.04.1987г., № РД-09-50-954/29.09.2005г. и № РД-09-50-254/06.03.2007г. на Гл. архитект на СО представлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ V-1017,1018 (парцел пети за имоти с планоснимачни номера хиляда и седемнадесет и хиляда и осемнадесет) - „за офис администрация, търговия, хотелиерство и

жилища“, квартал 50, м. „ГГЦ – Зона В17“, с площ на имота по документ за собственост от 48 436 (четиридесет и осем хиляди четиристотин тридесет и шест) кв.м. и граници: от северозапад – бул. „Скопие“ – пробив и УПИ II-1012; от североизток – УПИ II-1012 и УПИ IV-1032; от югозапад – УПИ IX-1013 и от запад – УПИ IV-1018, *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

Към описанието на съществените параметри на Сделките, следва да се спомене също, че те ще са в полза на Дружеството (по чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредбата), предвид осигуряването на възможността да се изградят нови обекти в правната действителност. Ето защо, Съветът на директорите на Дружеството предлага на акционерите на публичното дружество да вземат решение по посочените параметри, тъй като счита, че по този начин ще се осигури възможност за успешна реализация на инвестиционното намерение на Етап I от жилищен комплекс „Сентрал Парк“, гр.София, ул.“Скопие“ № 3 в съответствие с разпоредбите на ЗППЦК и съответства в максимална степен на интереса на Дружеството и неговите акционери, поради следните съображения:

- При положение, че акционерите на публичното дружество са взели овластително решение да сключат сделка, в резултат на която ще възникнат задължения за публичното дружество на стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК при определената максимална стойност на кредитирането, няма пречка сделката да бъде сключена и на по-ниска стойност, доколкото условията на сделката могат да се променят към по-благоприятни от първоначално предвидените.

- Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК в стойността на задълженията по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК се включват и договорените лихви, т. е. стойността на задължението по кредита за целите на чл. 114 от ЗППЦК включва общо главница и лихви, поради което не е нужно общото събрание на акционерите да определя долна граница на лихвите.

#### *Правомощия на Съвета на директорите за конкретизиране на условията (параметрите) на Сделките*

Продължаващите преговори по сделката, както и динамичността на пазарните условия изисква Съветът на директорите на Дружеството да има дискреция при упражняването на правомощията си, за да реагира ефикасно на изменящите се икономически условия и същевременно да има възможност за известна гъвкавост, за да може да съобрази текущата ситуация с най — добрия интерес на дружеството. По тази причина сделките, предмет на този доклад, е представят в определени граници съществените й параметри.

## **2. Страни по сделките, съобразно чл. 33, ал. 1, т. 3 от Наредбата и участие на заинтересовани лица**

1. Страни по предлаганите за одобрение сделки, предмет на настоящия доклад, са:

- „Арко Тауърс“ АДСИЦ в качеството му на кредитополучател;

- „Уникредит Булбанк“ АД в качеството му на кредитор.

2. В сделките, предмет на настоящия мотивиран доклад не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК във вр. с чл. 33, ал.1, т. 3, предл. второ от Наредбата.

#### **Икономическа изгода за Дружеството от Сделките**

Поради взаимната свързаност между двете сделки по чл. 114, ал. 1, т. 2 предл. първо и т. 1, б. „а“ от ЗППЦК при сключването на договор за банков инвестиционен кредит между „Уникредит Булбанк“ АД, ЕИК 831919536 (банка-кредитор) и Дружеството (кредитополучател),

съставляващо възникване на задължение към едно лице и предоставяне на обезпечение формата на ипотека на активи, двете ще бъдат разгледани съвместно по-долу в рамките на този мотивиран доклад.

В течение на преговорите, по част от сградите от Проекта строителството започна, което дава възможности за привличане на известен паричен поток на предварителен етап.

Икономическата изгода за публичното дружество ще е в резултат на изграждането на всички сгради в цялост, доколкото споменатите сделки са свързани с покриване на всички етапи от строителството, а оттам придобиване на новопостроените самостоятелни обекти и последващата им продажба. Получаването на банков кредит от първокласна банка гарантира възможността от завършване на строителството в пълен етап на планирането и съответно защитава интереса на акционерите.

Пазарът на недвижими имоти в България е във възходящ тренд - търсенето е силно, особено на жилищни площи. Лихвите по кредитите продължават да са все още сравнително ниски, което осигурява улеснен достъп до капитал, а инфлационното равнище в страната е бързо растящо, поради което е икономически нерентабилно паричните средства да бъдат съхранявани в банки или други финансови институции, а по-скоро се инвестират в недвижимо имущество. Тези фактори предизвикват повишено търсене на имотния пазар. Това от своя страна води до покачване цените на имотите.

Основната причина за повишения инвеститорски интерес в България в сектора на изграждане на недвижимите имоти са ръстът на икономиката в потреблението, който води до по-високи трудови възнаграждения, а едновременно с това и свиването на пазара на наеми на офис площи. Тези тенденции действат положително в посока на увеличаване на търсенето на жилищната площ.

Предвид описаната обстановка на пазара на недвижими имоти в България, която показва възходящи тенденции, както и предвид прогнозите за продължаващ ръст и през идните няколко години, Дружеството счита, че инвестиция в разработването на бизнес с продажба на жилищни площи, особено в близост до централните части на гр. София, е рентабилна и ще доведе до значителен положителен ефект върху резултатите от дейността на дружеството.

Възникването на задължението, съгласно настоящия мотивиран доклад, ще осигури ресурс за погасяване на всички плащания към дружеството-строител, изпълняващо строително-монтажните работи на сградите. Чрез погасяване на регулярните задължения на Дружеството към строителя се създава възможност строителството да не се спира или забавя, а да върви в бързи темпове. Дружеството ще използва продажбите на отделните обекти за погасяване на кредита, привлечен за построяването на сградите.

Сградите, обект на придобиване, са част от модерен жилищен комплекс от затворен тип, разположен на добра локация спрямо важните центрове в столицата. Концепцията на „паркова среда“, предоставя широки възможности за привличане на млади семейства с малки деца, така че междублоковото пространство ще бъде зона, освободена от домашни любимци.

Към момента Дружеството не притежава инвестиции в друго недвижимо имущество, освен описаният Проект. С реализирането му ще се осигури достъп до бързо развиващия се пазар на жилищни имоти в София. В резултат на строителството през последните години и подобряването на инфраструктурата, районът се оформя като привлекателна локация за живеене. Очаква се цените на жилищните пространства да продължат да нарастват. Ниските към момента лихвени нива са положителна предпоставка за инвестиции в недвижимо имущество. Евентуалното финансиране на строителството ще увеличи възможностите за привличане на приходи от дейност по продажба на обекти, от които привлечени средства ще се плащат в т.ч. главници и лихви, както и генерирана печалба.

Дружеството не предвижда значителни капиталови инвестиции в недвижимия имот, в следващите две години, освен описаната по-горе инвестиция. Всички основни ремонтни

дейности и подобрения на обектите са за сметка на новите собственици, а поддръжката на общите пространства се разпределя помежду им спрямо притежаваната площ.

Сделките, обект на този мотивиран доклад, както и инвестициите, които ще бъдат осъществени в резултат на планираните финансираня, ще подобрят значително активите на компанията, нейното финансово състояние и пазарните ѝ позиции.

Диверсификацията на портфейла на дружеството в пазарен аспект, ще защити Дружеството срещу негативни икономически влияния.

**Овластяване на лицата, които управляват и представляват Дружеството да сключат Сделките:**

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 2 и т. 3 от ЗППЦК, във връзка с чл. 114, ал. 1 т. 1 буква „а“ ЗППЦК сделки в резултат, на които възникват задължения за дружеството към едно лице, както и обезпечаването със собствен актив, надхвърлят една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК подлежат на одобрение от Общото събрание на акционерите.

**Относно приложимост на чл.114, ал. 1, т. 1, предл. пето и т. 2 от ЗППЦК.**

Чл.114. ал.1,т.1 - В съответствие с изискванията на чл. 114а, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, пазарната цена на имота, който ще бъде предоставен като обезпечение по договора за банков кредит е определена от лицензиран оценител инж. Борислав Калинов, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност № 100101981 от 22.08.2011 г. Пазарната оценка на обезпечението е в размер на около 49 900 хил. лева.

Чл.114, ал. 1, т. 2 - Възможен размер на задължението, което АДСИЦ ще поеме към кредитиращата банката е в размер на 40 500 000 лева, плюс очакваната начислена лихва.

Посочените стойности по Сделките надвишават посочените от чл.114, ал. 1, т. 1 и т. 2 прагове, а именно „една трета от по-виската стойност на активите на Дружеството според последния одитиран, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен баланс към 31.12.2021 г. (стойност на активите: 24 196 хил. лева) и според последния неодитиран, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен баланс към 30.06.2022 г. (стойност на активите: 24 339 хил. лева). **Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК меродавната стойност на предоставяното като обезпечение имущество е по-високата между пазарната цена на имота, която е в размер на 49 900 хил. лв. и посочената му стойност съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т.и която е в размер на 4 615 хил.лв.** Тъй като една трета от по-малката от двете стойности по баланс на активите на дружеството – 24 196 хил. лева, чиято равностойност възлиза на приблизително 8 060 хил. лева, е по-ниска от минималната възможна стойност на сделките, същите следва да бъдат одобрени по реда на чл. 114 от ЗППЦК от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Поради горепосоченото, и като счита, че разглежданите сделки са в интерес на Дружеството, предлага на акционерите да овластят Съвета на директорите и изпълнителния му член да сключи и реализира Сделките, предмет на настоящия мотивиран доклад, като вземат следните решения:

*Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите и лицата, които управляват и представляват Дружеството, да сключат сделка в резултат на която възниква задължение за дружеството към едно лице на обща стойност над праговете по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК, съгласно описаните съществени параметри в мотивирания доклад, изготвен от съвета на директорите на дружеството, с предмет — възникване на задължение на Дружеството;*

Общото събрание овластява Съвета на директорите и лицата, които управляват и представляват да сключат сделка, в резултат на която, като обезпечение се предоставят активи на дружеството с общо стойност над 49 900 000 лева като на обезпечение на изпълнението на задължението по предходното изречение.

Страни по сделката ще бъдат Дружеството (кредитополучател) и „Уникредит Булбанк“ АД, ЕИК 831919536 (кредитор).

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите на Дружеството по своя преценка, като се ръководи от най-добрия интерес на дружеството, при съобразяване на пазарните условия, да вземе решение в рамките на горепосочените параметри и в съответствие с приложимото действащо българско законодателство, като конкретизира посочените по-горе условия на сделката (доколкото необходимостта от провеждане на допълнителни преговори, променливостта на пазарните условия и интереса на Дружеството не позволяват предварителното им изчерпателно конкретизиране в настоящото решение), както и изпълнителния директор да определи всички останали условия и параметри на сделката.

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите да предприеме всички необходими правни и фактически действия за провеждане в изпълнение на настоящото решение.

Този доклад е изготвен на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК във вр. с чл. 33, ал. 1 от Наредбата и представлява част от материалите по дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на публичното дружество, което следва да вземе решение на основание възискванията на чл. 114, ал. 1, т. 2 предл. първо и т. 1, б. „а“ от ЗППЦК,

#### ПРЕДЛАГА:

**Общото събрание на акционерите да вземе решение по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа за овластяване на Съвета на директорите да сключи Сделките, при условията, изложени в настоящия доклад.**

Общото събрание на Дружеството е насрочено за 08.10.2022 г. от 10:00 ч., в седалището на дружеството на адрес: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, При липса на кворум на първоначално обявената дата, заседанието ще се проведе на 22.10.2022 г. от 10:00 ч. по седалището на дружеството, при същия дневен ред.

Настоящият мотивиран доклад е одобрен с решение на Съвета на директорите, взето на заседание, проведено на 22.08.2022 г.

  
Пейо Иванов Николов

  
Станислав Ненков Ананиев

  
Александър Веселинов Димитров