

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. 114, ал. 1, т. 1 предл. второ 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. 1 предл. второ във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, а именно - дружеството ще прехвърли активи към едно лице или към свързани лица 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, която сделка, е под праговете по ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност с предходна сделка ще доведат до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, извършени в период три календарни години със страна по сделките едно лице или свързани лица.  
(сделките са предложени за одобрение от общото събрание на акционерите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ на заседание, насрочено за 28.01.2025 г., с настоящия Мотивиран доклад, приет на заседание на Съвета на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, проведено на 18.11.2024 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 следната сделка:

Сделка, по силата на която „Арко Тауърс“ АДСИЦ ще прехвърли активи към едно лице или към свързани лица 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, която сделка, е под праговете по ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност с предходна сделка двете заедно водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, извършени в период три календарни години със страна по сделките едно лице или свързани лица, а именно чрез сключване на окончателен договор на база предварителен договор за покупко-продажба на право на строеж, възникнало на основание Разрешение за строеж № 153/21.06.2023 г. на Главния архитект на Столична община, влязло в сила на 11.07.2023 г. и всички последващи заповеди за допълване на това разрешение за строеж за **ЕТАП VIIA - МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА „Г“ С ОБЕКТИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ** и в съответствие с идеен архитектурен проект, одобрен на 07.06.2023 г. от НАГ-СО, със застроена площ на жилищна сграда „Г“ от 710.68 кв.м., с разгъната застроена площ от 11 336.06 кв.м., и правото на строеж за цялата РЗП на Магазин (440,17 кв.м.), съгласно Разрешение за строеж № 154/21.06.2023 год. (влязло в сила на 11.07.2023 год.), издадено от гл. архитект на Столична община; правото на строеж за Подземни гаражи:

106 /сто и шест/ броя, част от Сутерена на Сграда Ж; Складове: 39 /тридесет и девет/ броя, част от Сутерена на Сграда Ж; Надземни паркоместа: 30 /тридесет/, съгласно Част „Архитектурна“ на идеен проект, одобрен на 07.06.2023 год. от Направление „Архитектура и Градоустройство“ на Столична Община, със страни „И Джи Ес Инвест“ ЕООД, ЕИК 207636800, като купувач, и Дружеството като продавач. „Арко Тауърс“ АДСИЦ ще прехвърли гореописаните обекти с окончателен договор под формата на нотариален акт, на цена, възлизаща на 12 560 784 /дванадесет милиона петстотин и шестдесет хиляди седемстотин осемдесет и четири/ лв. без ДДС, (наричана в настоящия доклад „Сделка 1“).

Към момента на изготвяне на настоящия доклад прагът на активите 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, в случая възлиза на 22 006 000 лв. С оглед този факт Сделка 1 е под праговете по ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3, но тя ще се разгледа в съвкупност със сключената на 15.11.2024 г. окончателна сделка по покупко-продажба на МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА СГРАДА „Б“, част от КОМПЛЕКС ОТ МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ С ОБЕКТИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ, ПОМЕЩЕНИЯ ЗА ТРАФОПОСТОВЕ, ПОМЕЩЕНИЯ ЗА АБОНАТНИ СТАНЦИИ, ВОДНИ РЕЗЕРВОАРИ И ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ, която сграда се строи в собствения на Дружеството ПИ с КИ 68134.512.151, кв. „Банишора“, ул. „Скопие“ №3 и се състои от осемнадесет надземни и два подземни етажа, със застроена площ на жилищна сграда „Б“ от 1013,71 кв.м и с разгъната застроена площ от 12 331,51 кв.м, която е изградена съгласно Разрешение за строеж № 297/18.11.2022 год., издадено от гл.архитект на София, влязло в сила на 09.12.2022 г., с предвидена РЗП – 12 331,51 кв.м., на цена 17 150 660 лв. (наричана в настоящия доклад „Сделка 2“). Сключването на окончателния договор под формата на нотариален за прехвърляне на обектите по Сделка 1 ще доведе до имуществена промяна, надвишаваща цитираните прагове, тъй като Сделки 1 и 2 ще бъдат извършени в период три календарни години със страна по сделките свързани лица;

общо наричани по-долу „Сделките“.

Сделките ще попаднат в хипотезата на чл. 114 ал. 6 от ЗППЦК, ето защо 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 сключи окончателен договор за прехвърляне на право на строеж на Сграда „Г“, както и да потвърди извършените действия по сключване на договора за покупко-продажба на Сграда „Б“.

# 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 вещи 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, освен на банково финансиране от банка-кредитор, ще оперира и със средства, получени на основание прехвърляне на собствеността на Сграда „Б“ и правото на строеж на Сграда „Г“, част от инвестиционното му намерение да реализира затворен комплекс „Сентрал парк“, находящ се в гр. София, бул. „Скопие“ № 3.

Сделките, предмет на настоящия доклад ще подпомогнат реализирането на инвестиционното намерение, а именно изграждането - частично финансиране/рефинансиране на Общите разходи без включен ДДС за изграждане и въвеждане в експлоатация на СГРАДИ А, Б, В, Е, Д и Ж и общи за тях наземно и две подземни нива от Жилищен комплекс „Сентрал парк“, гр. София, район Сердика, ж.к. „Банишора“, ул. „Скопие“ № 3.

Съществени условия по сделките. Съветът на директорите предлага да получи одобрение от Общото събрание на акционерите по реда на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа за сключването на долуописаната сделка:

■ **ПРЕДМЕТ:**

- Прехвърляне на правото на строеж за всички обекти, възлизащи на цялото РЗП на Сграда Г (11 336,06 кв.м.), съгласно Разрешение за строеж № 153/21.06.2023 год., издадено от Гл. архитект на София;

- Прехвърляне на правото на строеж за цялата РЗП на Магазин (440,17 кв.м.), съгласно Разрешение за строеж № 154/21.06.2023 год. (влязло в сила на 11.07.2023 год.), издадено от гл. архитект на Столична община;

- Прехвърляне на правото на строеж за Подземни гаражи: 106 /сто и шест/ броя, част от Сутерена на Сграда Ж;

- Прехвърляне на правото на строеж върху складове: 39 /тридесет и девет/ броя, част от Сутерена на Сграда Ж;

- Надземни паркоместа: 30 /тридесет/;

съгласно Част „Архитектурна“ на идеен проект, одобрен на 07.06.2023 год. от Направление „Архитектура и Градоустройство“ на Столична Община

■ **ЦЕНА: 12 560 784 /дванадесет милиона петстотин и шестдесет хиляди седемстотин осемдесет и четири/ лв. без ДДС, определена по следния начин:**

- за право на строеж за обекти от РЗП – цялата РЗП съгласно Разрешение за строеж № 153/21.06.2023 год. и Разрешение за строеж № 154/21.06.2023 год. (влезли в сила на 11.07.2023 год.) , издадени от Гл. архитект на София, с включени общи части към него, умножена по сума от 450 (четиристотин и петдесет) евро без ДДС за кв. м. от РЗП;

- за право на строеж на подземен гараж/паркомясто, с включени прилежащите общи части към него - сума от 7000 (седем хиляди) евро без ДДС за 1 брой подземен гараж/паркомясто;

- за право на строеж за склад, с включени общи части към него – сума от 1000 (хиляда) евро без ДДС за 1 брой склад;

- за надземно паркомясто – сума от 10 000 (десет хиляди) евро без ДДС за 1 брой надземно паркомясто

■ **СРОК:**

Съгласно подписаният предварителен договор между страните, продажната цена, се заплаща на части поетапно, както следва:

А/ Първо плащане в размер на до 5 000 000 /пет милиона/ лева, в срок до 31.12.2024 г.

Б/ Второ плащане в размер на разликата между сумите 12 560 784 лв. без ДДС и реално платеното по т. „А“ е платимо по специална ескроу сметка в Уникредит Булбанк АД в срок до 5 (пет) работни дни преди определената между страните дата за сключване на окончателен договор, но не по-рано от сключване между страните и банката на договор за ескроу сметка и предоставяне от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА на оригинал на Писмо-ангажимент, издадено от кредитиращата ПРОДАВАЧА банка УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД, по силата на което банката се задължава да заличи учредената под формата на *Нотариален акт за договорна ипотека върху недвижими имоти Акт № 16, том: I, рег. № 288, дело № 9 от 2023 год., по описа на Нотариус Ваня Кайтазка № 066 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 3416 от 24.01.2023 г., Акт № 151, Том II, дело № 2244/2023 г.,* по отношение на ПКИ, предмет на предварителния договор, в срок до 10 (десет) работни дни след заплащане на второто плащане на цената по цитирания договор; Сумата по ескроу сметката ще бъде освободена по сметка на ПРОДАВАЧА в срок до 5 (пет) работни дни след кумулативното настъпване на следните обстоятелства:

1. сключване на окончателен договор между страните за покупко-продажба на ПС за ПКИ под формата на нотариален акт и вписването му в Имотния регистър към Агенция по вписванията;

2. вписване на втора по ред ипотека в полза на кредитиращата КУПУВАЧА банка върху ПС за ПКИ след учредената в полза на кредитиращата ПРОДАВАЧА банка ипотека под формата на *Нотариален акт за договорна ипотека върху недвижими имоти Акт № 16, том: I, рег. № 288, дело № 9 от 2023 год., по описа на Нотариус Ваня Кайтазка № 066 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 3416 от 24.01.2023 г., Акт № 151, Том II, дело № 2244/2023 г.,*

3. представяне пред кредитиращата КУПУВАЧА банка в оригинал на Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания, издадено от Имотен регистър към Агенция по вписванията, от което да е видно, че КУПУВАЧЪТ е единствен пълноправен собственик на ПС за ПКИ, както и чре по отношение на ПС за ПКИ няма други тежести/права на трети лица, вписани искиви молби, възбрани и др., освен двете ипотеки, описани по-горе.

**Страни по сделката, подлежаща на одобрение от Общо събрание на дружеството, 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 инвеститор и собственик;
- „И Джи Ес Инвест“ ЕООД в качеството му на купувач.

**Информация по чл.33,ал.1,т.2 от Наредба №2 от 09.11.2021год. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

1. На 15.11.2024 год. „Арко тауърс“ АДСИЦ прехвърли собствеността върху всички обекти, изградени до степен „груб строеж“ на Многофамилна жилищна сграда Б с обекти за обществено обслужване, изградена, съгласно Разрешение за строеж №297/18.11.2022 год. на Гл.архитект на Столична община със застроена площ от 1013,71 кв.м и РЗП 12331,51 кв. м, ведно със 142 подземни гаража и паркоместа, част от Разрешение за строеж на Многофамилна жилищна сграда В с обекти за обществено обслужване, гаражи, помещение за трафопост, водни резервоари и допълващо застрояване, междунна връзка и време на покрив за стълбищни клетки, изградена до степен на завършеност „груб строеж“ съгласно Разрешение за строеж №138 от 14.06.2022 год. на гл.архитект на Столична община.

2. Купувач на обектите, описани в т.1 са дружествата „Електрисити“ ЕООД, ЕИК **200582595** и „И Джи Ес Инвест“ ЕООД, ЕИК **207636800**. Дружествата купувач са свързани, тъй като едноличен собственик на капитала и на двете е едно физическо лице, а именно – Владимир



Митков Даскалов. Общата стойност на сделката в полза на двете свързани лица е в размер на 17 150 660 лв., тоест под прага определен нормативно в чл.114 ал.1 от ЗППЦК.

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. 1 предл. второ във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК при сключването на договор за покупко-продажба на право на строеж за Сграда Г и на покупко-продажба на собственост на Сграда Б между „Електрисити“ ЕООД; „И Джи Ес Инвест“ ЕООД (купувачи) и Дружеството (продавач), съставляващи прехвърляне на активи към едно лице, в период от 3 /три/ години, 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 допълнително финансиране, освен 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 останалите сгради, които се изграждат в парцела. 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 също и 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 предвижда значителни капиталови инвестиции в недвижимия имот, в следващите три години, освен описаната по-горе инвестиция, тъй като планира да стартира етап II от комплекса, касаеща развитието и на незастроената част от парцела. Посочените планове на ръководството са още един аргумент в настоящия доклад, който цели да доведе до знанието на акционерите планираното прехвърляне и инвестиционни перспективи, които СД планира. Решение на общото събрание, което одобрява извършените действия на СД би подкрепило планираното развитие на инвестиционната политика в дружество. 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. 1 предл. второ, във връзка с чл. 114, ал. 1 т. 1 буква „а“ във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, сделки **в резултат, на които се прехвърлят активи дружеството към едно лице или свързани лица, които ще 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, която сделка, е под праговете по ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност с предходна сделка водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, извършени в период три календарни години със страна по сделките едно лице или свързани лица, подлежат на одобрение от Общото събрание на акционерите.

**Относно приложимост на чл. 114, ал. 1, т. 1 предл. второ, във връзка с чл. 114, ал. 1 т. 1 буква „а“ във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК.**

Чл.114, ал. 1, т. 1 - Възможен размер на вземането срещу прехвърлянето на актив, което АДСИЦ ще поеме като ангажимент е в размер на 12 560 784 /дванадесет милиона петстотин и шестдесет хиляди седемстотин осемдесет и четири/ лева.

Посочените стойности по Сделките в съвкупност надвишават посочените от чл.114, ал. 1, т. 1, б. „А“ във вр. с ал. 6 от ЗППЦК прагове, тъй като „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 31.12.2023 г. (стойност на активите: 66 685 хил. лева) и според последния неаудитиран, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен баланс към 30.09.2024 г. (стойност на активите: 74 935 хил. лева), прагът от по-високата от двете стойности възлиза на **22 006 000 лв.** **Съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК сделки, в резултат на които дружеството прехвърля активи към едно лице или към свързани лица всяка една от които е под праговете по ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност водят до**



имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години със страна по сделките едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите, подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по ал. 1 и 3. В случая дружеството е сключило с окончателен договор Сделка 2, която също е под праговете по ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3, тъй като цената е 17 150 660 лв., но в съвкупност със бъдещото сключване на окончателен договор за Сделка 1, двете заедно ще доведат до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, извършени в период три календарни години със страна по сделките едно лице или свързани лица. Поради горепосоченото и факта, че предоставяното имущество е в значителен размер и като счита, че разглежданите сделки са в интерес на Дружеството, тъй като то става кредитор на вземане със значителен размер, 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 одобряване на действията и овластяване на съвета на директорите и лицата, които управляват и представляват Дружеството, касаещи сключването на сделките в резултат на която Дружеството прехвърля активи към едно лице на обща стойност над праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“, във връзка с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, в рамките на три години, съгласно описаните съществени параметри в мотивирания доклад, изготвен от съвета на директорите на дружеството, с предмет — прехвърляне на активи на Дружеството.

Общото събрание одобрява действията на Съвета на директорите и лицата, които управляват и представляват по сключена сделка, в резултат на която се продават активи на дружеството, а именно прехвърлянето на собственост върху самостоятелни обекти от Сграда „Б“ (Сделка 2), част от затворен комплекс „Сентрал парк“.

Страни по сделката са Дружеството (продавач) и „Електрисити“ ЕООД и „И Джи Ес Инвест“ ЕООД (купувачи).

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 сключване на **окончателната** сделка по прехвърляне на право на строеж на под формата на нотариален акт за **ЕТАП VIIA - МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА „Г“ С ОБЕКТИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ** и в съответствие с идеен архитектурен проект, одобрен на 07.06.2023 г. от НАГ-СО, със застроена площ на жилищна сграда „Г“ от 710.68 кв.м., с разгъната застроена площ от 11 336.06 кв.м, възникнало на основание Разрешение за строеж № 153/21.06.2023 г. на Главния архитект на Столична община, влязло в сила на 11.07.2023 г. и всички последващи заповеди за допълване на това разрешение за строеж и правото на строеж за цялата РЗП на Магазин (440,17 кв.м.), съгласно Разрешение за строеж № 154/21.06.2023 год. (влязло в сила на 11.07.2023 год.), издадено от гл. архитект на Столична община; правото на строеж за Подземни гаражи: 106 /сто и шест/ броя, част от Сутерена на Сграда Ж; Складове: 39 /тридесет и девет/ броя, част от Сутерена на Сграда Ж; Надземни паркоместа: 30 /тридесет/, съгласно Част „Архитектурна“ на идеен проект, одобрен на 07.06.2023 год. от Направление „Архитектура и Градоустройство“ на Столична Община (Сделка 1).

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите да предприеме всички необходими правни и фактически действия за привеждане 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 взискванията на чл. 114, ал. 1, т 1, б. „а“ във вр. ал. 6 от ЗППЦК,

**ПРЕДЛАГА:**

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

Общото събрание на Дружеството е насрочено за 28.01.2025 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 11.02.2025 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 18.11.2024 г.



Пейо Иванов/Николов



Станислав Ненков Ананиев



Александър Веселинов Димитров