Протокол
Внеочередного общего собрания акционеров
Открытого акционерного общества«Завод электромонтажных изделий»
(далее – Общество, Залогодатель)

г. Красноярск «27» октября 2023 года

Проведение собрания:

Дата проведения собрания: «27» октября2023 года
Время начала проведения собрания: 09:00 часов
Время окончания проведения собрания: 10:00 часов
Вид общего собрания: Внеочередное
Форма проведения общего собрания: Совместное присутствие.
Дата, составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании: 03.10.2023
Место проведения общего собрания: 660062, г. Красноярск, пер. Телевизорный, д. 5

Повестка дня:

Одобрение крупной сделки – Договора залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ02_440B00L4CMF от 18.08.2023 г. (далее – договор залога доли), заключенного Обществом с Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Красноярского отделения №8646 ПАО Сбербанк (далее – Банк, Кредитор, Залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 440B00L4CMF от 15.08.2023 г., с учетом дополнительного соглашения №1 от 17.08.2023 г. (далее - Кредитный договор, Основной договор, Договор), заключенному Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Телевизорный» (ИНН 2463124222, ОГРН 1212400014430) адрес: 660062, Красноярский край, г. Красноярск, пер. Телевизорный, д. 5 (далее – ООО «СЗ «Телевизорный», Должник, Заемщик) с Банком.

КВОРУМ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ И ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

Голосование по данному вопросу проводилось бюллетенями.

Число голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имевших право на участие в общем собрании по данному вопросу повестки дня - **31 878**.

Число голосов, приходившихся на голосующие акции общества, определенное с учетом п. 4.24 Положения «Об общих собраниях акционеров», утвержденного ЦБ РФ № 660-П от 16.11.2018 г. – **31 878**.

Число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании по данному вопросу – **25 102** (78,7440%от общего числа голосов, принятых к определению кворума).

Кворум для принятия решения по данному вопросу имеется.

Итоги голосования:
«За» – 25 102 голосов, что составляет 100% от общего количества голосующих акций лиц, зарегистрированных для голосования по данному вопросу.
«Против» – нет
«Воздержался» – нет
Решение по первому вопросу повестки дня принято.

Принятое решение:

Одобрить крупную сделку – договор залога доли, заключенный Обществом с Банкомв обеспечение исполнения обязательств по заключенному ООО «СЗ «Телевизорный» с Банком Кредитному договору, на следующих существенных условиях:

Сумма кредита (лимит кредитной линии): не более 1 798 244 000 (Один миллиард семьсот девяносто восемь миллионов двести сорок четыре тысячи) рублей.

Целевое назначение кредита: финансирование затрат по проекту строительства «Жилой дом №1, инженерное обеспечение, комплекса многоэтажных жилых домов в пер. Телевизорный Октябрьского района г. Красноярска» (далее по тексту – Проект, Объект).

Дата полного погашения выданного кредита: 28 июня 2026 г.

Погашение кредита производится в Валюте кредита по следующему Графику погашения кредита:

№ п/п	Дата погашения	Размер платежа в процентах от размера выбранного лимита на дату, следующую за Датой окончания периода доступности
1	28 марта 2026 г.	95,56 (Девяносто пять целых пятьдесят шесть сотых)
2	Дата полного погашения выданного кредита	4,44 (Четыре целых сорок четыре сотых)

Процентная ставка в рамках Кредитного договора:

Заемщик уплачивает Кредитору проценты за пользование кредитом в Валюте кредита по процентной ставке, которая определяется по следующей формуле:

I = (F*I(v) + (K-F)*I(i)) / K

Приэтом,если F > K, то I = I(v);

где:

I – Средневзвешенная процентная ставка по кредиту;

F – среднедневной остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период;

I(v) – Специальная процентная ставка I(v) – начисляется на среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту, покрытый на 100 (Сто) процентов и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период.

Среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту, покрытый на 100 (Сто) процентов и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период определяется как среднедневной остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период;

K – среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту за Расчетный период;

I(i) – Базовая процентная ставка – начисляется на среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту, непокрытый средствами, находящимися на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период.

Среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту, непокрытый средствами, находящимися на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период, определяется как разница между:

- среднедневным остатком ссудной задолженности по кредиту за Расчетный период

и

- среднедневным остатком ссудной задолженности по кредиту, покрытым на 100 (Сто) процентов и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период, определенным как среднедневной остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период.

Сумма среднедневных остатков за Расчетный период определяется как сумма ежедневных остатков на начало календарного дня за Расчетный период, деленная на количество календарных дней Расчетного периода.

Если за Расчетный период среднедневной остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, составляет менее 100 (Ста) процентов от среднедневного остатка ссудной задолженности по кредиту по Договору, то Специальная процентная ставка I(v) устанавливается:

– за период с даты первой выдачи кредита (не включая эту дату) по дату, которая наступит ранее: 28 декабря 2025 г. (включительно) или дата закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта (включительно), – в размере фиксированной процентной ставки не более 5 (Пяти) процентов годовых;

– за период со следующего дня после завершения предыдущего периода действия Специальной процентной ставки I(v) (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в Основном договоре (включительно), – в размере фиксированной процентной ставки не более 5 (Пяти) процентов годовых.

Если за Расчетный период среднедневной остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, составляет 100 (Сто) процентов и более от среднедневного остатка ссудной задолженности по кредиту по Договору, то Специальная процентная ставка I(v) определяется в соответствии со следующими таблицами:

– за период с даты первой выдачи кредита (не включая эту дату) по дату, которая наступит ранее: 28 декабря 2025 г. (включительно) или дата закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта (включительно):

Отношение среднедневного остатка средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, к среднедневному остатку ссудной задолженности по кредиту по Договору за Расчетный период, %	Размер Специальной процентной ставки I(v), % годовых
≥ 100 ≤ 110	Не более 5,0%
> 110 ≤ 120	Не более 5,0%
> 120 ≤ 130	Не более 5,0%
> 130 ≤ 140	Не более 5,0%
> 140 ≤ 150	Не более 5,0%
> 150	Не более 5,0%

– за период со следующего дня после завершения предыдущего периода действия Специальной процентной ставки I(v) (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в Основном договоре (включительно):

Отношение среднедневного остатка средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, к среднедневному остатку ссудной задолженности по кредиту по Основному договору за Расчетный период, %	Размер Специальной процентной ставки I(v), % годовых
≥ 100 ≤ 110	Не более 5,0%
> 110 ≤ 120	Не более 5,0%

Отношение среднедневного остатка средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, к среднедневному остатку ссудной задолженности по кредиту по Основному договору за Расчетный период, %	Размер Специальной процентной ставки I(v), % годовых
> 120 ≤ 130	Не более 5,0%
> 130 ≤ 140	Не более 5,0%
> 140 ≤ 150	Не более 5,0%
> 150	Не более 5,0%

Базовая процентная ставка устанавливается:

– за период с даты первой выдачи кредита (не включая эту дату) по дату, которая наступит ранее: 28 декабря 2025 г. (включительно) или дата закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта (включительно), – в размере фиксированной процентной ставки не более 15(Пятнадцати) процентов годовых;

– за период со следующего дня после завершения предыдущего периода действия Базовой процентной ставки (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в Основном договоре (включительно), – в размере фиксированной процентной ставки не более 15 (Пятнадцати) процентов годовых.

Актуализация (пересмотр) размера Средневзвешенной процентной ставки по Основному договору осуществляется ежемесячно на соответствующий Процентный период в соответствии с Таблицей соответствия Расчетного и Процентного периодов:

Расчетный период	**Процентный период**	**Дата уплаты процентов за Процентный период**
с 01 декабря по 31 декабря	с 01 декабря по 31 декабря	28 января
с 01 января по 31 января	с 01 января по 31 января	28 февраля
с 01 февраля по 28 февраля / 29 февраля	с 01 февраля по 28 февраля / 29 февраля	28 марта
с 01 марта по 31 марта	с 01 марта по 31 марта	28 апреля
с 01 апреля по 30 апреля	с 01 апреля по 30 апреля	28 мая
с 01 мая по 31 мая	с 01 мая по 31 мая	28 июня
с 01 июня по 30 июня	с 01 июня по 30 июня	28 июля
с 01 июля по 31 июля	с 01 июля по 31 июля	28 августа
с 01 августа по 31 августа	с 01 августа по 31 августа	28 сентября
с 01 сентября по 30 сентября	с 01 сентября по 30 сентября	28 октября
с 01 октября по 31 октября	с 01 октября по 31 октября	28 ноября
с 01 ноября по 30 ноября	с 01 ноября по 30 ноября	28 декабря

Изменение размера Средневзвешенной процентной ставки по Основному договору осуществляется без заключения дополнительного соглашения к Основному договору. Кредитор направляет Заемщику уведомление о размере Средневзвешенной процентной ставки по Договору в срок не позднее последнего рабочего дня, предшествующего Дате уплаты процентов. В случае, если Заемщик не получил указанного уведомления, размер Средневзвешенной процентной ставки по Основному договору на очередной Процентный период самостоятельно рассчитывается Заемщиком в соответствии с Основным договором.

В каждом из случаев (при наступлении каждого из обстоятельств и/или событий, и/или при неисполнении (ненадлежащем исполнении) каждой из обязанностей), указанных в Приложении «Обстоятельства, события, обязанности» к Основному договору с последствиями в виде начисления «Дополнительной части процентной ставки» (по тексту Основного договора – «Основания»), Кредитор вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере, установленном в Приложении «Обстоятельства, события, обязанности» к Основному договору, по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований не может превышать 2 (Двух) процентов годовых.

Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере, начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой доставки Заемщику уведомления Кредитора о наступлении Основания(й).

Уменьшение размера Дополнительной части процентной ставки либо прекращение ее действия зависят от прекращения действия Основания(й), в связи с которым(и) была установлена Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере. Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере действует по дату доставки Кредитору уведомления Заемщика о прекращении действия соответствующего(их) Основания(й) (включительно). К уведомлению Заемщика должны быть приложены документы, подтверждающие прекращение действия соответствующего(их) Основания(й).

Дополнительная часть процентной ставки суммируется с основной частью процентной ставки по кредиту, указанной в Основном договоре, и устанавливается и/или прекращает начисляться Кредитором без заключения дополнительного соглашения к Основному договору.

Кредитор направляет Заемщику уведомление об установлении и/или прекращении начисления Дополнительной части процентной ставки.

Уплата Дополнительной части процентной ставки по кредиту производится Заемщиком в даты, указанные в Основном договоре.

Установление Кредитором Дополнительной части процентной ставки не ограничивает Кредитора в правах, указанных в Основном договоре.

Проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному(ым) счету(ам) (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно). В случае несвоевременного погашения кредита (просрочки) на сумму непогашенного в срок кредита проценты не начисляются начиная с даты, следующей за датой погашения соответствующей суммы кредита, установленной Основным договором.

Уплата процентов, начисленных за период с даты заключения Основного договора по дату, которая наступит ранее: 28 декабря 2025 г. (включительно) или дата закрытия всех счетов эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта (включительно), производится в дату, которая наступит ранее: 28 декабря 2025 г. или дата закрытия всех счетов эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта.

Уплата процентов в период с даты, следующей за датой окончания периода, указанного в Основном договоре (включительно), по дату полного погашения кредита, указанную в Основном договоре (включительно), производится ежемесячно «28» числа каждого календарного месяца и в дату полного погашения кредита, указанную в Основном договоре, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в Основном договоре даты, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме и/или после Даты окончания периода доступности, в сумме начисленных на указанные даты процентов (включительно).

При полном погашении кредита до даты окончания соответствующего Процентного периода (в том числе ранее даты полного погашения кредита, указанной в Основном договоре, уплата процентов производится по Средневзвешенной процентной ставке, установленной для предшествующего Процентного периода.

Комиссионные платежи:

С Заемщика взимается **плата за резервирование** в размере не более 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от максимального лимита кредитной линии, указанного в Основном договоре, что составляет 1 798 244 (Один миллион семьсот девяносто восемь тысяч двести сорок четыре) рубля.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору единовременно до первой выдачи кредита, но не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты заключения Кредитного договора (не включая эту дату), в Валюте кредита.

С Заемщика взимается **плата за пользование лимитом** кредитной линии в размере не более 1 (Одного) процента годовых от свободного остатка лимита, рассчитанного в соответствии с Основным договором.

Начисление платы производится за период с Даты открытия лимита (не включая эту дату) по Дату окончания периода доступности или по дату полного погашения кредита, осуществленного ранее Даты окончания периода доступности, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме (включительно).

Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается Заемщиком Кредитору в установленные условиями Договора даты уплаты процентов и в Дату окончания периода доступности, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы, в Валюте кредита.

При погашении кредита (полностью или частично) ранее установленных в Основном договоре дат за счет кредитных средств, предоставленных иной кредитной организацией, кроме Кредитора, Заемщик уплачивает Кредитору **плату за досрочный возврат кредита**.

Плата за досрочный возврат кредита начисляется в размере 4 (Четыре) процента годовых на досрочно возвращаемую сумму кредита.

Плата за досрочный возврат кредита рассчитывается по следующей формуле:

$$Пдвк = \sum_{t=1}^{n} (СЗt * Tt * РП / Тгод),$$

где:

Пдвк – сумма платы за досрочный возврат кредита;

t – порядковый номер Даты погашения кредита по графику в соответствии с Основным договором (значение t изменяется от 1 до n, где n – последняя Дата погашения кредита по графику в соответствии с Основным договором);

СЗt – сумма непогашенной ссудной задолженности на Дату погашения t, определяемая в соответствии с условиями Основного договора, при этом:

общая сумма значений СЗt принимается к расчету в размере, не превышающем досрочно возвращаемой суммы кредита,

при отсутствии непогашенной ссудной задолженности на Дату погашения t в соответствии с условиями Основного договора значение СЗt принимается равным нулю;

Tt – период, в календарных днях, с даты фактического погашения задолженности (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с Основным договором с даты получения Кредитором письменного заявления Заемщика (не включая эту дату), по Дату погашения t, указанную в Основном договоре (включительно);

РП – размер платы за досрочный возврат кредита в процентах годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита, определяемый в соответствии с условиями настоящего пункта Основного договора;

Тгод – фактическое количество календарных дней в году.

Плата за досрочный возврат кредита уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно с платежом по досрочному погашению ссудной задолженности по кредиту, в валюте кредита.

Заемщик уплачивает Кредитору плату за изменение условий кредитования по инициативе Заемщика единоразово в размере 8 991 220 (Восемь миллионов девятьсот девяносто одна тысяча двести двадцать) рублей.

Плата уплачивается Заемщиком единовременно в дату, которая наступит ранее: «28» декабря 2025г. или дата

завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу».

Неустойка:

При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в размере максимального значения Базовой процентной ставки, увеличенной в 2 (Два) раза, в процентах годовых. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Основного договора понимается Дата платежа, в которую Заемщиком не исполнены предусмотренные Основным договором обязательства.

Неустойки за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита, уплату процентов уплачиваются в валюте кредита.

Неустойки за несвоевременное перечисление Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, уплачиваются в валюте кредита.

В случае неуведомления или несвоевременного уведомления Кредитора об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Заемщика, оттиска печати (при наличии печати) и иных сведений, необходимых Кредитору для надлежащего выполнения им обязанностей по Договору:

- Кредитор не несет ответственности за последствия исполнения распоряжений Заемщика на перечисление кредита, подписанных неуполномоченными лицами;
- Заемщик обязан уплатить Кредитору неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Заемщику соответствующего требования Кредитора об уплате неустойки (не включая дату доставки).

При наступлении каждого из обстоятельств и/или событий, и/или при неисполнении каждой из обязанностей, и/или при ненадлежащем исполнении каждой из обязанностей, указанных в Приложения «Обстоятельства, события, обязанности» к Основному договору с последствием наступления ответственности Заемщика в виде неустойки, Заемщик по требованию Кредитора обязан уплатить Кредитору неустойку в размере, указанном в Приложении «Обстоятельства, события, обязанности» к Основному договору.

Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Заемщику соответствующего требования Кредитора об уплате неустойки (не включая дату доставки).

Неустойка подлежит уплате в Валюте кредита.

За каждый факт неисполнения Заемщиком обязанности по предоставлению Кредитору документов на бумажном носителе, предусмотренной Основным договором, Заемщик обязан уплатить Кредитору неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Заемщику соответствующего требования Кредитора об уплате неустойки (не включая дату доставки).

Предмет залога по Договору залога доли:

Номинальная стоимость Предмета залога по состоянию на дату подписания Договора залога доли 102 000 000 (Сто два миллиона) рублей что составляет 100 (Сто) процента(ов) уставного капитала Общества. На Предмет залога приходится 100 (Сто) голосов от общего количества голосов участников Общества.

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 102 000 000 (Сто два миллиона) рублей.

Для целей залога применяется залоговый дисконт в размере 0 (Ноль) процентов.

Общая залоговая стоимость Предмета залога, установленная исходя из их оценочной стоимости с применением залогового дисконта, составляет 102 000 000 (Сто два миллиона) рублей 00 копеек.

Срок действия Договора залога доли:Договор и залог действуют по 28.06.2029 включительно.

В рамках Кредитного договора и Договора залога доли Кредитору/Залогодержателю, в том числе предоставляется право:в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение, уменьшение Специальных процентных ставок по Кредитному договору и/или значений Базовых процентных ставок по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

Все остальные условия Кредитного договора и Договора залога доли, включая ковенантный пакет, установленный Кредитным договором, являются для участников Залогодателя несущественными, в т. ч., но не исключительно, условия, при которых Кредитор вправе потребовать досрочный возврат кредита по Кредитному договору и/или взыскать с Заёмщика, Залогодателя неустойки, а также размер и порядок уплаты соответствующих неустоек, плат, комиссий, процентов, дополнительной части процентной ставки и определяются единоличным исполнительным органом Залогодателя по согласованию с Банком.

Председатель общего собрания _____ А.М. Николаенко