Отчет об итогах голосования на внеочередном общем собрании акционеров Акционерного общества «Гостиничный комплекс «Жемчужина»

Полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество «Гостиничный комплекс «Жемчужина», (далее по тексту так же Общество, АО «ГК «Жемчужина»).
Место нахождения Общества: 354002, Россия, Краснодарский край, город Сочи, улица Черноморская, дом 3.
Вид общего собрания: Внеочередное.
Форма проведения общего собрания: Заочное голосование.
Дата определения (фиксации) списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании: 07 сентября 2021 года.
Дата проведения общего собрания (дата окончания приема бюллетеней для голосования): 30 сентября 2021 года.
Почтовый адрес, по которому направлялись заполненные бюллетени для голосования:
354002, Россия, Краснодарский край, город Сочи, улица Черноморская, дом 3, АО «ГК «Жемчужина».

Повестка дня общего собрания:
1. О согласии на совершение крупных сделок Обществом с ПАО Сбербанк, связанных с ранее совершенной крупной сделкой с ОАО «Бэйджинг-Инвест» – Договора купли-продажи акций ОАО «ГОК «Пекин» от 08 ноября 2019 г., а именно:
1.1. О последующем одобрении крупной сделки с ПАО Сбербанк по получению кредита в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/0000/2021/22027 от 04.06.2021 (далее – Договор НКЛ 1).
1.2. О последующем одобрении крупной сделки с ПАО Сбербанк по получению кредита в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/0000/2021/22028 от 04.06.2021 (далее – Договор НКЛ 2).
1.3. О последующем одобрении крупной сделки с ПАО Сбербанк по получению кредита в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/0000/2021/22029 от 04.06.2021 (далее – Договор НКЛ 3).
1.4. О последующем одобрении крупной сделки с ПАО Сбербанк – Сделки процентный своп от 04.06.2021 г. (далее – Деривативная сделка 1), заключенной в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках № 2764-R от 16 мая 2019 г. (далее – Генеральное соглашение) с учетом всех дополнительных соглашений к нему с Обществом.
1.5. О последующем одобрении крупной сделки с ПАО Сбербанк – Сделки процентный своп от 04.06.2021 г. (далее – Деривативная сделка 2), заключенной в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках № 2764-R от 16 мая 2019 г. с учетом всех дополнительных соглашений к нему с Обществом.
1.6. О последующем одобрении крупной сделки с ПАО Сбербанк по предоставлению в рамках Договора ипотеки № 8619/0000/2021/22027/ДИ-1 от 04.06.2021г. в последующий залог недвижимого имущества, принадлежащего Обществу и расположенного по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3 в обеспечение исполнения обязательств Общества по вышеуказанным Договорам НКЛ 1, 2, 3 и Деривативным сделкам 1, 2.
1.7. О последующем одобрении крупной сделки с ПАО Сбербанк по предоставлению в рамках Договора залога № 8619/0000/2021/22027/ДЗ-1 дата формирования 04.06.2021г. в последующий залог движимого имущества, принадлежащего Обществу и расположенного по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3 в обеспечение исполнения обязательств Общества по вышеуказанным Договорам НКЛ 1, 2, 3 и Деривативным сделкам 1, 2.
1.8. О последующем одобрении совершенной крупной сделки с ПАО Сбербанк по предоставлению в залог векселей ПАО Сбербанк, в обеспечение исполнения обязательств Общества по вышеуказанным Договорам НКЛ 1, 2, 3.
1.9. О последующем одобрении совершенной крупной сделки с ПАО Сбербанк по предоставлению в залог 100% акций ОАО «ГОК «Пекин», ОГРН 1027739023751, в обеспечение исполнения обязательств Общества по вышеуказанным Договорам НКЛ 1, 2, 3.
1.10. О подтверждении полномочий Генерального директора Общества Ермиловой Светланы Анатольевны по самостоятельному определению иных условий указанных сделок, а также по подписанию документации, связанной с заключением указанных сделки (сделок).

Число голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имевших право на участие в общем собрании, по каждому вопросу повестки дня общего собрания:
По вопросу №1 - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.1. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.2. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.3. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.4. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.5. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.6. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.7. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.8. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.9. - 345 434 436 голосов.
По вопросу №1.10. - 345 434 436 голосов.

Число голосов, приходившихся на голосующие акции общества по каждому вопросу повестки дня общего собрания, определенное с учетом положений п. 4.24 «Положения об общих собраниях акционеров», утвержденного Банком России от 16.11.2018 г. № 660-П:
По вопросу №1 - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.1. - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.2. - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.3. - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.4. - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.5. - 331 062 082 голосов.

По вопросу №1.6. - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.7. - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.8. - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.9. - 331 062 082 голосов.
По вопросу №1.10. - 331 062 082 голосов.

Число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании, по каждому вопросу повестки дня общего собрания с указанием, имелся ли кворум по каждому вопросу:

По вопросу №1 - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.1. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.2. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.3. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.4. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.5. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.6. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.7. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.8. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.9. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.
По вопросу №1.10. - 319 660 194 голосов, кворум имелся.

Число голосов, отданных за каждый из вариантов голосования ("за", "против" и "воздержался") по каждому вопросу повестки дня общего собрания, по которому имелся кворум:

По вопросу №1: «за» –319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу №1.1.: «за» –319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу №1.2.: «за» –319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу №1.3.: «за» – 319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу №1.4.: «за» – 319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу № 1.5.: «за» – 319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу № 1.6.: «за» – 319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу № 1.7: «за» – 319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу № 1.8.: за» – 319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу № 1.9.: «за» – 319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

По вопросу № 1.10.: «за» – 319 660 194 голосов, «против» – 0 голосов; «воздержался» - 0 голосов.

Формулировки решений, принятых общим собранием по каждому вопросу повестки дня общего собрания:

1. Дать согласие на совершение крупных сделок Обществом с ПАО Сбербанк, связанных с ранее совершенной крупной сделкой с ОАО «Бэйджинг-Инвест» – Договора купли-продажи акций ОАО «ГОК «Пекин» от 08 ноября 2019 г.

1.1. Одобрить совершенную крупную сделку с ПАО Сбербанк (далее Кредитор/Банк) по получению кредита в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/0000/2021/22027 от 04.06.2021 (далее Договор НКЛ 1) на следующих условиях:

Выгодоприобретатель по сделке: АО ГК «Жемчужина» (Заемщик)

Вид кредитования - невозобновляемая кредитная линия;

Сумма кредитования: 2 685 000 000,00 рублей;

Цели кредитования: Рефинансирование кредитных обязательств Общества перед ПАО Сбербанк в полном объеме по Договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/0000/2019/21530 от 20.12.2019, № 8619/0000/2020/21560 от 12.02.2020 в сумме не более 990 000 000 рублей, а также выкуп акций в уставном капитале ОАО «Гостинично–офисный комплекс «Пекин» по Договору купли–продажи акций от 08.11.2019, заключенному между ОАО «Бэйджинг–Инвест» и Обществом в сумме не более 1 695 000 000 рублей, в том числе на формирование покрытия по аккредитиву для осуществления платежей по указанному Договору купли-продажи акций;

Срок финансирования: по 31.12.2030 (включительно)

Процентная ставка: не более 13,5% годовых, с правом Кредитора на увеличение процентной ставки в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения к Договору НКЛ 1

Комиссионные платежи:

- Плата за пользование лимитом кредитной линии - 0,4% годовых от суммы свободного остатка лимита кредитной линии

- Плата за досрочный возврат кредита – взимается при любом досрочном погашении кредита в размере 2% годовых от досрочно погашаемой суммы кредита (его части)

Неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита и/или уплату процентов и/или комиссионных платежей: Фиксированная процентная ставка по Договору НКЛ 1, увеличенная в 2 раза, в процентах годовых

Кредитор имеет право потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ 1 в случаях, предусмотренных Договором НКЛ 1

А также на иных условиях Банка, в том числе, но не исключительно с включением следующих ковенантных условий:

1. Ограничение на объем исков к Заемщику/Поручителю – ОАО ГОК Пекин на совокупную сумму более 10 000 000,00 рублей в отношении любого из указанных лиц.

2. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ 1, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае проведения без письменного согласования с Кредитором:

- изменения состава акционеров;
- изменения организационно-правовой формы;
- изменения органов управления;
- создания дочерних и зависимых обществ.

3. Заемщик обязан обеспечить непревышение общей суммы привлеченных Заемщиком от третьих лиц заимствований денежных средств (включая получение кредитов, эмиссию собственных векселей и иных форм привлечения денежных средств на возвратной основе, без учета обязательств по уплате процентов и выплате дохода по ценным бумагам), включая предоставленные Заемщиком третьим лицам поручительства/гарантии (в том числе в форме авалирования векселей, индоссирования векселей, за исключением «без оборота на меня») над суммой в размере 1 690 000 000,00 рублей. В расчет суммы заимствований денежных средств от третьих лиц не включаются займы, полученные Заемщиком от ОАО «ГОК Пекин».

4. Заемщик обязан в срок не позднее 20 рабочих дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1 заключить соглашения к договорам банковских счетов, открытых в АО «Альфа-Банк», ПАО «Банк ВТБ» о согласии (заранее данном акцепте) Заемщика указанным банкам на списание с расчетных счетов Заемщика без дополнительного распоряжения последнего денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору по Договору НКЛ 1 и других платежей.

5. Заемщик обязан обеспечить в срок не позднее 20 календарных дней с даты следующей за датой заключения Договора НКЛ 1 заключение поручителями: ООО «Хрустальный», ООО «Специнжиниринг», ООО «Жемчуг» соглашений к договорам банковского счета, открытым в других банках (согласно справке ИФНС об открытых счетах, выданной датой не более 30 календарных дней до даты предоставление Кредитору), о согласии (заранее данном акцепте) Поручителя банкам на списание с расчетных счетов Поручителя без дополнительного распоряжения последнего, денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору и других платежей.

6. Заемщик обязан обеспечить в срок не позднее 60 рабочих дней с даты следующей за датой заключения Договора НКЛ 1 заключение поручителем ОАО «ГОК «Пекин» соглашения к договорам банковского счета, открытым в других банках (согласно справке ИФНС об открытых счетах, выданной датой не более 30 календарных дней до даты предоставление Кредитору), о согласии (заранее данном акцепте) Поручителя банкам на списание с расчетных счетов Поручителя без дополнительного распоряжения последнего, денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору и других платежей.

7. Заемщик обязан предоставить/обеспечить предоставление корпоративное(го) одобрение(я) общим собранием акционеров Заемщиком и уполномоченным(ыми) органом(ами) Залогодателя/Поручителя (АО «ГК «Жемчужина», ОАО ГОК Пекин) по кредитной сделке, сделок по оформлению в залог имущества (недвижимое и движимое имущество, принадлежащее АО «ГК «Жемчужина», ОАО ГОК Пекин, 100% акций ОАО ГОК Пекин, принадлежащие АО «ГК «Жемчужина») и/или дополнительных соглашений к указанным договорам по любым основаниям в срок не позднее 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1/соответствующего дополнительного соглашения к Договору НКЛ 1.

8. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору недвижимое имущество, принадлежащее ОАО ГОК Пекин по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1.

9. Заемщик обязан обеспечить заключение с Кредитором договоров поручительства с ОАО ГОК Пекин, в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1

10. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору 100% акций ОАО ГОК Пекин и 93,05% акций АО «ГК «Жемчужина», в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1

11. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору 3128 единиц технологического оборудования, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5 и принадлежащего ОАО ГОК Пекин, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1.

12. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору по Договору НКЛ 1 векселя ПАО Сбербанк в следующие сроки и в следующем объеме:

В срок не позднее 01.10.2021 – не менее 73 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2022 – не менее 57 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2023 – не менее 52 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2024 – не менее 46 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2025 – не менее 42 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2026 – не менее 37 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2027 – не менее 31 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2028 – не менее 25 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2029 – не менее 19 000 000,00 рублей.

13. Заемщик обязан обеспечить оформление в залог Кредитору права по договору банковского (залогового) счета, открытого ОАО «ГОК Пекин» в ПАО Сбербанк, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1.

14. Заемщик обязан обеспечить поступление не менее 90% выручки от эксплуатации Объекта на счета Заемщика и/или ОАО «ГОК Пекин», открытые у Кредитора.

15. Заемщик обязан обеспечить ежеквартально поддержание значения показателя LTV на уровне:

- с даты заключения Договора НКЛ 1 по 31.03.2022 - не более 85%;
- с 01.04.2022 по дату окончательного погашения Договора НКЛ 1 – не более 60%

16. Заемщик обязан не заключать без письменного согласования с Кредитором сделки или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с отчуждением (за исключением аренды) или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества, если балансовая стоимость такого имущества (суммарная балансовая стоимость при заключении нескольких взаимосвязанных сделок) составляет более 100 000,00 рублей, в соответствии с бухгалтерской отчетностью на последнюю отчетную дату.

Отчетная дата - 1 число первого месяца календарного квартала.

17. Заемщик обязан в течении срока действия Договора НКЛ 1 обеспечить поддержание чистого потока денежных средств, генерируемого Объектами недвижимости, по адресу Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3 (далее – Объект), достаточного для поддержания DSCR в размере не менее 1,2 за каждый календарный год планирования, начиная с 01.09.2021.

Показатель DSCR рассчитывается в соответствии с результатами деятельности Объекта.

$$DSCR_n = \frac{CFADSn}{DEBTn}$$

где:

CFADSn (cash flow available for debt service) = Генерируемый денежный поток от операционной деятельности (OCF) по Объекту, + Проценты по долговым обязательствам выплаченные (в расчете учитываются выплаченные проценты, которые являются оттоком денежных средств от операционной деятельности) по обязательствам, выданным под денежные потоки, генерируемые Объектом + займы, предоставленные ОАО «ГОК Пекин» - Сумма капитальных затрат.

Если учетной политикой предусматривается учет процентов выплаченных и/ или дивидендов выплаченных в составе денежного потока от финансовой деятельности, для расчета денежного потока от операционной деятельности необходимо:

1) включить процентные расходы в расчет денежного потока от операционной деятельности, т.е. рассматривать проценты выплаченные как отток денежных средств от операционной деятельности;

2) включить дивиденды, выплаченные в расчет денежного потока от финансовой деятельности, т.е. рассматривать дивиденды, выплаченные как отток денежных средств от финансовой деятельности.

DEBTn = планируемая совокупная сумма обслуживания задолженности (основной долг и процентные выплаты) по всем кредитным обязательствам, выданным под денежные потоки, генерируемые объектом, и лизинговым договорам контрагента + Сумма выплат по прочей финансовой задолженности в течение n-ого года кредитования.

Под прочей финансовой задолженностью понимается совокупный размер обязательств кредитного характера, отраженных в балансе, ф.1 РСБУ, в составе строк 1520, 1530, 1550 и относящихся в т.ч. к:

• обязательствам по сделкам с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО или любым иным сделкам, которые в экономическом смысле (или в соответствии с правилами бух. учета) являются заимствованием;

• принятым на себя обязательствам по возмещению убытков или расходов третьих лиц, а также поручительствам или гарантиям в отношении исполнения каких-либо обязательств третьими лицами или по возмещению гаранту сумм платежа по банковской гарантии.

n - соответствующий календарный года кредитования

18. Заемщик обязан в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1 обеспечить предоставление Кредитору договора займа, заключенного между Заемщиком и Поручителем – ОАО ГОК Пекин, о предоставлении заемных средств Заемщику на сумму не менее 1 722 000 000,00 руб., по графику, синхронизированному с графиком погашения основного долга и процентов по Договорам НКЛ 1.

Указанный в настоящем пункте договор займа должен предусматривать условие о субординации займа по отношению к кредиту по Договору НКЛ 1 на следующих условиях:

- срок начала погашения заимствования превышает дату полного погашения кредита по Догов ору НКЛ1 не менее чем на 30 месяцев;
- уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;
- займ не может быть досрочно истребован у Заемщика;
- условия договора займа не могут быть изменены без предварительного письменного согласия Кредитора;
- неуплата Заемщиком процентов по займу не является для сторон существенным изменением обстоятельств как это толкуется статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации

19. Заемщик обязан в течение 270 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1 привести объект недвижимости – гостиница, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024 в соответствие с технической и правоудостоверяющей документацией (в связи с выявленными на дату заключения Договора НКЛ1, перепланировками (переоборудованием) помещений/работами, затрагивающими внешние и внутренние элементы здания) и в случае если указанные в настоящем пункте изменения технических характеристик объекта недвижимости влекут изменение площади объекта либо влияют на его конструктивные свойства, в срок 270 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ 1 (включительно):

1) предоставить документы, подтверждающие внесение изменений в техническую и правоудостоверяющую документацию (в том числе согласования произведенной реконструкции объектов недвижимости (если требуется));

2) предоставить документы, подтверждающие согласование уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия, выявленных на дату заключения Договора НКЛ 1, перепланировок (переоборудования) помещений/работ, затрагивающих внешние и внутренние элементы здания, не соответствующих действующему техническому паспорту Объекта,

или письмо уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия об отсутствии необходимости согласовать выявленные на дату заключения Договора НКЛ 1, перепланировки (переоборудования) помещений/работ, затрагивающие внешние и внутренние элементы здания, не соответствующие действующему техническому паспорту Объекта.

3) внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) в сведения об указанном объекте недвижимости, в связи с изменением площади и/или иных технических характеристик объекта, требующих внесения изменений в ЕГРН, либо предоставить справку/заключение кадастрового инженера о том, что выявленные изменения технических характеристик объекта недвижимости не влияют на изменение площади, не являются реконструкцией и не подлежат внесению в ЕГРН;

20. Заемщик обязан обеспечить предоставление Кредитору в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 1 договора аренды или иного договора, заключенного между ОАО «Гостинично–офисный комплекс «Пекин» и ОАО «Бэйджинг–Инвест» ОГРН 1027739106977, являющегося собственником объекта недвижимости - ливневой канализации, кадастровый номер 77:01:0004012:6653, сроком действия не менее срока действия Договора НКЛ 1.

21. Заемщик обязан заключить дополнительное соглашение к Договору ипотеки имущества по адресу г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5 после внесения изменения в сведения ЕГРН в соответствии с п.19 настоящего Перечня условий по техническим характеристикам указанных объектов недвижимости в срок не позднее 60 календарных дней с даты внесения изменения в сведения ЕГРН.

22. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ 1, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае предъявления заявления в суд об изъятия по любым основаниям у Залогодателя – ОАО «Гостинично-офисный комплекс Пекин» объекта недвижимости, кадастровый номер 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия

23. Заемщик обязан обеспечить предоставление Кредитору уведомления, направленного в адрес Арендодателя (Департамент городского имущества города Москвы) (далее – Арендодатель)) на передачу в залог Кредитору права аренды, земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004012:6658, расположенного по адресу: Москва ул.Б.Садовая д.5, с отметкой о его принятии, в срок не позднее 30 календарных дней с даты, следующей за датой заключения договора ипотеки прав аренды на указанный земельный участок.

24. Заемщик обязан обеспечить не позднее 21 дня с даты подписания договора залога 93,05% акций АО «ГК «Жемчужина», регистрацию факта обременения имущества залогом в соответствии с законодательством Республики Кипр и в течение 10 рабочих дней с даты регистрации представление Кредитору документа, подтверждающего факт регистрации залога, содержащего данные о виде и предмете залога, объеме обеспеченности залогом взятого обязательства, а также ссылку на Договор НКЛ 1.

25. Заемщик обязан обеспечить направление, вырученной в результате продажи с публичных торгов, суммы возмещения стоимости выкупленного в результате принудительного изъятия в соответствии со ст.54 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», у ОАО «Гостинично-офисный комплекс ПЕКИН» (далее Залогодатель) объекта недвижимости - гостиницы, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия, на банковский (залоговый) счет Залогодателя, открытый у Кредитора.

26. Заемщик обязан обеспечить направление денежных средств, полученных ОАО «Гостинично-офисный комплекс ПЕКИН» (далее Залогодатель) в качестве возмещения стоимости выкупленного в результате принудительного изъятия в соответствии со ст.54 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», у последнего объекта недвижимости - гостиницы, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия, с банковского счета Залогодателя на расчётный счёт Заемщика, открытый у Кредитора в срок не позднее третьего рабочего дня с даты зачисления указанных средств на банковский счет

27. Заемщик обязан, в срок не позднее 20 календарного дня первого месяца квартала, следующего за кварталом в котором произошло увеличение задолженности Заемщика перед ООО «Хрустальный», ООО «Жемчуг», ООО «Грей», ООО «Неон», ООО «Спец-инжиниринг», ООО «Ален и К», ООО «Уют сервис» (далее – Связанные Компании) более чем на 25% по отношению к сумме обязательств Заемщика перед Связанными Компаниями на дату заключения Договора НКЛ1, предоставить Кредитору документы (в том числе, но не исключительно договоры, акты, акты сверки расчетов), подтверждающие новацию действующей кредиторской задолженности Заемщика перед Связанными Компаниями, возникшей после даты заключения Соглашений кредиторов, в договоры займа, на следующих условиях:

- срок начала погашения заимствований превышает дату полного погашения кредита по Договору НКЛ 1 не менее чем на 6 месяцев;
- уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;
- займы не могут быть досрочно истребованы у Заемщика;
- условия договора займа не могут быть изменены без предварительного письменного согласия Кредитора;
- неуплата Заемщиком процентов по займам не является для сторон существенным изменением обстоятельств.

28. Заемщик обязан в течении срока действия Договора НКЛ 1 без предварительного письменного согласования Кредитора не превышать величину совокупной дебиторской задолженности более 402 183 000,00 рублей.

В расчете совокупной величины дебиторской задолженности не учитываются авансы, предоставленные по Договору купли–продажи акций от 08.11.2019, заключенному между ОАО «Бэйджинг – Инвест» и Акционерным Обществом «Гостиничный комплекс «Жемчужина».

29. Заемщик обязан не заключать без предварительного письменного согласования с Кредитором сделок, связанных с предоставлением займов третьим лицам и инвестированием денежных средств в деятельность третьих лиц в любых других формах предоставления денежных средств на возвратной и безвозвратной основе.

30. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных

условиями Договора НКЛ 1, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае проведения ОАО «ГОК Пекин» без письменного согласования с Кредитором:

- изменения состава акционеров;
- изменения организационно-правовой формы;
- изменения органов управления;
- создания дочерних и зависимых обществ.

31. Заемщик обязан обеспечить не заключение ОАО «ГОК Пекин» без предварительного письменного согласования с Кредитором сделок, связанных с предоставлением займов третьим лицам и инвестированием денежных средств в деятельность третьих лиц в любых других формах предоставления денежных средств на возвратной и безвозвратной основе.

32. Заемщик обязан обеспечить не привлечение ОАО «ГОК Пекин» без согласования с Кредитором заимствований денежных средств от третьих лиц (включая получение кредитов, эмиссию собственных векселей и иных форм привлечения денежных средств на возвратной основе, без учета обязательств по уплате процентов и выплате доходов по ценным бумагам), включая предоставленные ОАО «ГОК Пекин» третьим лицам поручительства/гарантии (в том числе в форме авалирования векселей, индоссирования векселей, за исключением «без оборота на меня» (за исключением займов от Связанных Компаний субординированных по отношению к кредиту Кредитора).

33. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ 1, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае распределения чистой прибыли ОАО «ГОК Пекин» между участниками без письменного согласования с Кредитором.

34. Заемщик обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом обеспечить предоставление ОАО «ГОК Пекин» Кредитору копий договоров аренды/субаренды или отчета о всех заключенных договорах аренды/субаренды площадей Объекта на конец каждого календарного квартала с указанием их основных параметров (идентификатор помещения, арендуемая площадь, размер арендной платы, размер эксплуатационных платежей, размер прочих платежей, срок действия договора аренды).

35. Заемщик обязан обеспечить не заключение ОАО «ГОК Пекин» без письменного согласования с Кредитором сделки или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с отчуждением (за исключением аренды) или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества, если балансовая стоимость такого имущества (суммарная балансовая стоимость при заключении нескольких взаимосвязанных сделок) составляет более 100 000,00 (Сто тысяч) рублей, в соответствии с бухгалтерской отчетностью на последнюю отчетную дату.

Отчетная дата – 1 число первого календарного месяца календарного квартала.

36. Заемщик обязан не нарушать и/или не изменять первоначальные условия деривативной сделки/серии сделок, заключаемой(ых) в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках № 2764-R от 16 мая 2019 г., заключенного между ПАО Сбербанк и Обществом (в том числе досрочное расторжение деривативной сделки или заключение Заемщиком офсетной сделки).

37. Заемщик обязан в срок 90 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ 1 привести объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:49:0302009:1042, 23:49:0302009:1043, 23:49:0302009:1044, 23:49:0302009:1045, 23:49:0302009:1046, 23:49:0302014:1007, расположенных по адресу: Краснодарский край Сочи Хостинский район ул.Черноморская д.3 в соответствие с технической и правоудостоверяющей документацией и в случае если указанные в настоящем пункте изменения технических характеристик объектов недвижимости влекут изменение площади объектов либо влияют на их конструктивные свойства, в срок не позднее 120 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ1:

1) предоставить документы, подтверждающие внесение изменений в техническую и правоудостоверяющую документацию (в том числе согласования произведенной реконструкции объектов недвижимости (если требуется));

2) внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) в отношении указанных объектов недвижимости, либо предоставить справку/заключение кадастрового инженера о том, что выявленные изменения технических характеристик объектов недвижимости не влияют на изменение площади, не являются реконструкцией и не подлежат внесению в ЕГРН.

38. Заемщик обязан заключить дополнительное соглашение к Договору ипотеки в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:49:0302009:1042, 23:49:0302009:1043, 23:49:0302009:1044, 23:49:0302009:1045, 23:49:0302009:1046, 23:49:0302014:1007, расположенных по адресу: Краснодарский край Сочи Хостинский район ул.Черноморская д.3, после внесения изменения в сведения ЕГРН в соответствии с п.37 настоящего Перечня условий настоящего Протокола по техническим характеристикам указанных объектов недвижимости в срок не позднее 30 календарных дней с даты внесения изменения в сведения ЕГРН.

1.2. Одобрить совершенную крупную сделку с ПАО Сбербанк (далее Кредитор/Банк) в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/0000/2021/22028 от 04.06.2021 (далее – «Договор НКЛ 2») на следующих условиях:

Выгодоприобретатель по сделке: АО ГК «Жемчужина» (Заемщик)

Вид кредитования - невозобновляемая кредитная линия;

Сумма кредитования: 630 000 000,00 рублей;

Цели кредитования: Рефинансирование кредитных обязательств АО «Гостиничный комплекс «Жемчужина» перед ПАО Сбербанк (далее - Кредитор) в полном объеме по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №8619/1806/2018/0073 от 28.11.2018;

Срок финансирования: по 31.12.2030 (включительно)

Процентная ставка: не более 13,5% годовых, с правом Кредитора на увеличение процентной ставки в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения к Договору НКЛ 2

Комиссионные платежи:

- Плата за пользование лимитом кредитной линии - 0,4% годовых от суммы свободного остатка лимита кредитной линии

- Плата за досрочный возврат кредита – взимается при любом досрочном погашении кредита в размере 2% годовых от досрочно погашаемой суммы кредита (его части)

Неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита и/или уплату процентов и/или комиссионных платежей: Процентная ставка по Договору НКЛ 2, увеличенная в 2 раза, в процентах годовых

А также, на иных условиях Банка, в том числе, но не исключительно с включением следующих ковенантных условий:

1. Ограничение на объем исков к Заемщику/Поручителю – ОАО ГОК Пекин на совокупную сумму более 10 000 000,00 рублей в отношении любого из указанных лиц.

2. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ 2, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае проведения без письменного согласования с Кредитором:

- изменения состава акционеров;
- изменения организационно-правовой формы;
- изменения органов управления;
- создания дочерних и зависимых обществ.

3. Заемщик обязан обеспечить непревышение общей суммы привлеченных Заемщиком от третьих лиц заимствований денежных средств (включая получение кредитов, эмиссию собственных векселей и иных форм привлечения денежных средств на возвратной основе, без учета обязательств по уплате процентов и выплате дохода по ценным бумагам), включая предоставленные Заемщиком третьим лицам поручительства/гарантии (в том числе в форме авалирования векселей, индоссирования векселей, за исключением «без оборота на меня») над суммой в размере 1 690 000 000,00 рублей. В расчет суммы заимствований денежных средств от третьих лиц не включаются займы полученные Заемщиком от ОАО «ГОК Пекин».

4. Заемщик обязан в срок не позднее 20 рабочих дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2 заключить соглашения к договорам банковских счетов, открытых в АО «Альфа-Банк», ПАО «Банк ВТБ» о согласии (заранее данном акцепте) Заемщика указанным банкам на списание с расчетных счетов Заемщика без дополнительного распоряжения последнего денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору по Договору НКЛ 2 и других платежей.

5. Заемщик обязан обеспечить в срок не позднее 20 календарных дней с даты следующей за датой заключения Договора НКЛ 2 заключение поручителями: ООО «Хрустальный», ООО «Специнжиниринг», ООО «Жемчуг» соглашений к договорам банковского счета, открытым в других банках (согласно справке ИФНС об открытых счетах, выданной датой не более 30 календарных дней до даты предоставление Кредитору), о согласии (заранее данном акцепте) Поручителя банкам на списание с расчетных счетов Поручителя без дополнительного распоряжения последнего, денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору и других платежей.

6. Заемщик обязан обеспечить в срок не позднее 60 рабочих дней с даты следующей за датой заключения Договора НКЛ 2 заключение поручителем ОАО «ГОК «Пекин» соглашения к договорам банковского счета, открытым в других банках (согласно справке ИФНС об открытых счетах, выданной датой не более 30 календарных дней до даты предоставление Кредитору), о согласии (заранее данном акцепте) Поручителя банкам на списание с расчетных счетов Поручителя без дополнительного распоряжения последнего, денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору и других платежей.

7. Заемщик обязан предоставить/обеспечить предоставление корпоративное(го) одобрение(я) общим собранием акционеров Заемщиком и уполномоченным(ыми) органом(ами) Залогодателя/Поручителя (АО «ГК «Жемчужина», ОАО ГОК Пекин) по кредитной сделке, сделок по оформлению в залог имущества (недвижимое и движимое имущество, принадлежащее АО «ГК «Жемчужина», ОАО ГОК Пекин, 100% акций ОАО ГОК Пекин, принадлежащие АО «ГК «Жемчужина») и/или дополнительных соглашений к указанным договорам по любым основаниям в срок не позднее 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2/соответствующего дополнительного соглашения к Договору НКЛ 2.

8. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору недвижимое имущество, принадлежащее ОАО ГОК Пекин по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2.

9. Заемщик обязан обеспечить заключение с Кредитором договоров поручительства с ОАО ГОК Пекин, в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2

10. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору 100% акций ОАО ГОК Пекин и 93,05% акций АО «ГК «Жемчужина», в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2

11. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору 3128 единиц технологического оборудования, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5 и принадлежащего ОАО ГОК Пекин, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2.

12. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору по Договору НКЛ 2 векселя ПАО Сбербанк в следующие сроки и в следующем объеме:

В срок не позднее 01.10.2021 – не менее 73 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2022 – не менее 57 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2023 – не менее 52 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2024 – не менее 46 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2025 – не менее 42 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2026 – не менее 37 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2027 – не менее 31 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2028 – не менее 25 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2029 – не менее 19 000 000,00 рублей.

13. Заемщик обязан обеспечить оформление в залог Кредитору права по договору банковского (залогового) счета, открытого ОАО «ГОК Пекин» в ПАО Сбербанк, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2.

14. Заемщик обязан обеспечить поступление не менее 90% выручки от эксплуатации Объекта на счета Заемщика и/или ОАО «ГОК Пекин», открытые у Кредитора.

15. Заемщик обязан обеспечить ежеквартально поддержание значения показателя LTV на уровне:

- с даты заключения Договора НКЛ 2 по 31.03.2022 - не более 85%;
- с 01.04.2022 по дату окончательного погашения Договора НКЛ 2 – не более 60%

16. Заемщик обязан не заключать без письменного согласования с Кредитором сделки или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с отчуждением (за исключением аренды) или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества, если балансовая стоимость такого имущества (суммарная балансовая стоимость при заключении нескольких взаимосвязанных сделок) составляет более 100 000,00 рублей, в соответствии с бухгалтерской отчетностью на последнюю отчетную дату.

Отчетная дата - 1 число первого месяца календарного квартала.

17. Заемщик обязан в течении срока действия Договора НКЛ 2 обеспечить поддержание чистого потока денежных средств, генерируемого Объектами недвижимости, по адресу Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3 (далее – Объект), достаточного для поддержания DSCR в размере не менее 1,2 за каждый календарный год планирования, начиная с 01.09.2021.

Показатель DSCR рассчитывается в соответствии с результатами деятельности Объекта.

$$DSCR_n = \frac{CFADSn}{DEBTn}$$

где:

CFADSn (cash flow available for debt service) = Генерируемый денежный поток от операционной деятельности (OCF) по Объекту, + Проценты по долговым обязательствам выплаченные (в расчете учитываются выплаченные проценты, которые являются оттоком денежных средств от операционной деятельности) по обязательствам, выданным под денежные потоки, генерируемые Объектом + займы, предоставленные ОАО «ГОК Пекин» - Сумма капитальных затрат.

Если учетной политикой предусматривается учет процентов выплаченных и/ или дивидендов выплаченных в составе денежного потока от финансовой деятельности, для расчета денежного потока от операционной деятельности необходимо:

1) включить процентные расходы в расчет денежного потока от операционной деятельности, т.е. рассматривать проценты выплаченные как отток денежных средств от операционной деятельности;

2) включить дивиденды, выплаченные в расчет денежного потока от финансовой деятельности, т.е. рассматривать дивиденды, выплаченные как отток денежных средств от финансовой деятельности.

DEBTn = планируемая совокупная сумма обслуживания задолженности (основной долг и процентные выплаты) по всем кредитным обязательствам, выданным под денежные потоки, генерируемые объектом, и лизинговым договорам контрагента + Сумма выплат по прочей финансовой задолженности в течение n-ого года кредитования.

Под прочей финансовой задолженностью понимается совокупный размер обязательств кредитного характера, отраженных в балансе, ф.1 РСБУ, в составе строк 1520, 1530, 1550 и относящихся в т.ч. к:

• обязательствам по сделкам с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО или любым иным сделкам, которые в экономическом смысле (или в соответствии с правилами бух. учета) являются заимствованием;

• принятым на себя обязательствам по возмещению убытков или расходов третьих лиц, а также поручительствам или гарантиям в отношении исполнения каких-либо обязательств третьими лицами или по возмещению гаранту сумм платежа по банковской гарантии.

n - соответствующий календарный года кредитования

18. Заемщик обязан в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2 обеспечить предоставление Кредитору договора займа, заключенного между Заемщиком и Поручителем – ОАО ГОК Пекин, о предоставлении заемных средств Заемщику на сумму не менее 1 722 000 000,00 руб., по графику, синхронизированному с графиком погашения основного долга и процентов по Договорам НКЛ 2.

Указанный в настоящем пункте договор займа должен предусматривать условие о субординации займа по отношению к кредиту по Договору НКЛ 2 на следующих условиях:

- срок начала погашения заимствования превышает дату полного погашения кредита по Догов ору НКЛ2 не менее чем на 30 месяцев;
- уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;
- займ не может быть досрочно истребован у Заемщика;
- условия договора займа не могут быть изменены без предварительного письменного согласия Кредитора;
- неуплата Заемщиком процентов по займу не является для сторон существенным изменением обстоятельств как это толкуется статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации

19. Заемщик обязан в течение 270 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2 привести объект недвижимости – гостиница, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024 в соответствие с технической и правоудостоверяющей документацией (в связи с выявленными на дату заключения Договора НКЛ, перепланировками (переоборудованием) помещений/работами, затрагивающими внешние и внутренние элементы здания) и в случае если указанные в настоящем пункте изменения технических характеристик объекта недвижимости влекут изменение площади объекта либо влияют на его конструктивные свойства, в срок 270 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ 2 (включительно):

1) предоставить документы, подтверждающие внесение изменений в техническую и правоудостоверяющую документацию (в том числе согласования произведенной реконструкции объектов недвижимости (если требуется));

2) предоставить документы, подтверждающие согласование уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия, выявленных на дату заключения Договора НКЛ 2, перепланировок (переоборудования) помещений/работ,

затрагивающих внешние и внутренние элементы здания, не соответствующих действующему техническому паспорту Объекта, или письмо уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия об отсутствии необходимости согласовать выявленные на дату заключения Договора НКЛ 2, перепланировки (переоборудования) помещений/работ, затрагивающие внешние и внутренние элементы здания, не соответствующие действующему техническому паспорту Объекта.

3) внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) в сведения об указанном объекте недвижимости, в связи с изменением площади и/или иных технических характеристик объекта, требующих внесения изменений в ЕГРН, либо предоставить справку/заключение кадастрового инженера о том, что выявленные изменения технических характеристик объекта недвижимости не влияют на изменение площади, не являются реконструкцией и не подлежат внесению в ЕГРН;

20. Заемщик обязан обеспечить предоставление Кредитору в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 2 договора аренды или иного договора, заключенного между ОАО «Гостинично–офисный комплекс «Пекин» и ОАО «Бэйджинг–Инвест» ОГРН 1027739106977, являющегося собственником объекта недвижимости - ливневой канализации, кадастровый номер 77:01:0004012:6653, сроком действия не менее срока действия Договора НКЛ 2.

21. Заемщик обязан заключить дополнительное соглашение к Договору ипотеки имущества по адресу г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5 после внесения изменения в сведения ЕГРН в соответствии с п.19 настоящего Перечня условий по техническим характеристикам указанных объектов недвижимости в срок не позднее 60 календарных дней с даты внесения изменения в сведения ЕГРН.

22. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ2, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае предъявления заявления в суд об изъятия по любым основаниям у Залогодателя – ОАО «Гостинично-офисный комплекс Пекин» объекта недвижимости, кадастровый номер 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия

23. Заемщик обязан обеспечить предоставление Кредитору уведомления, направленного в адрес Арендодателя (Департамент городского имущества города Москвы) (далее – Арендодатель)) на передачу в залог Кредитору права аренды, земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004012:6658, расположенного по адресу: Москва ул.Б.Садовая д.5, с отметкой о его принятии, в срок не позднее 30 календарных дней с даты, следующей за датой заключения договора ипотеки прав аренды на указанный земельный участок.

24. Заемщик обязан обеспечить не позднее 21 дня с даты подписания договора залога 93,05% акций АО «ГК «Жемчужина», регистрацию факта обременения имущества залогом в соответствии с законодательством Республики Кипр и в течение 10 рабочих дней с даты регистрации представление Кредитору документа, подтверждающего факт регистрации залога, содержащего данные о виде и предмете залога, объеме обеспеченности залогом взятого обязательства, а также ссылку на Договор НКЛ2.

25. Заемщик обязан обеспечить направление, вырученной в результате продажи с публичных торгов, суммы возмещения стоимости выкупленного в результате принудительного изъятия в соответствии со ст.54 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», у ОАО «Гостинично-офисный комплекс ПЕКИН» (далее Залогодатель) объекта недвижимости - гостиницы, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия, на банковский (залоговый) счет Залогодателя, открытый у Кредитора.

26. Заемщик обязан обеспечить направление денежных средств, полученных ОАО «Гостинично-офисный комплекс ПЕКИН» (далее Залогодатель) в качестве возмещения стоимости выкупленного в результате принудительного изъятия в соответствии со ст.54 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», у последнего объекта недвижимости - гостиницы, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия, с банковского счета Залогодателя на расчётный счёт Заемщика, открытый у Кредитора в срок не позднее третьего рабочего дня с даты зачисления указанных средств на банковский счет

27. Заемщик обязан, в срок не позднее 20 календарного дня первого месяца квартала, следующего за кварталом в котором произошло увеличение задолженности Заемщика перед ООО «Хрустальный», ООО «Жемчуг», ООО «Грей», ООО «Неон», ООО «Спец-инжиниринг», ООО «Ален и К», ООО «Уют сервис» (далее – Связанные Компании) более чем на 25% по отношению к сумме обязательств Заемщика перед Связанными Компаниями на дату заключения Договора НКЛ1, предоставить Кредитору документы (в том числе, но не исключительно договоры, акты, акты сверки расчетов), подтверждающие новацию действующей кредиторской задолженности Заемщика перед Связанными Компаниями, возникшей после даты заключения Соглашений кредиторов, в договоры займа, на следующих условиях:

- срок начала погашения заимствований превышает дату полного погашения кредита по Договору НКЛ 2 не менее чем на 6 месяцев;
- уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;
- займы не могут быть досрочно истребованы у Заемщика;
- условия договора займа не могут быть изменены без предварительного письменного согласия Кредитора;
- неуплата Заемщиком процентов по займам не является для сторон существенным изменением обстоятельств.

28. Заемщик обязан в течении срока действия Договора НКЛ 2 без предварительного письменного согласования Кредитора не превышать величину совокупной дебиторской задолженности более 402 183 000,00 рублей.

В расчете совокупной величины дебиторской задолженности не учитываются авансы, предоставленные по Договору купли–продажи акций от 08.11.2019, заключенному между ОАО «Бэйджинг – Инвест» и Акционерным Обществом «Гостиничный комплекс «Жемчужина».

29. Заемщик обязан не заключать без предварительного письменного согласования с Кредитором сделок, связанных с предоставлением займов третьим лицам и инвестированием денежных средств в деятельность третьих лиц в любых других формах предоставления денежных средств на возвратной и безвозвратной основе.

30. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ2, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае проведения ОАО «ГОК Пекин» без письменного согласования с Кредитором:

- изменения состава акционеров;
- изменения организационно-правовой формы;
- изменения органов управления;
- создания дочерних и зависимых обществ.

31. Заемщик обязан обеспечить не заключение ОАО «ГОК Пекин» без предварительного письменного согласования с Кредитором сделок, связанных с предоставлением займов третьим лицам и инвестированием денежных средств в деятельность третьих лиц в любых других формах предоставления денежных средств на возвратной и безвозвратной основе.

32. Заемщик обязан обеспечить не привлечение ОАО «ГОК Пекин» без согласования с Кредитором заимствований денежных средств от третьих лиц (включая получение кредитов, эмиссию собственных векселей и иных форм привлечения денежных средств на возвратной основе, без учета обязательств по уплате процентов и выплате доходов по ценным бумагам), включая предоставленные ОАО «ГОК Пекин» третьим лицам поручительства/гарантии (в том числе в форме авалирования векселей, индоссирования векселей, за исключением «без оборота на меня» (за исключением займов от Связанных Компаний субординированных по отношению к кредиту Кредитора).

33. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ2, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае распределения чистой прибыли ОАО «ГОК Пекин» между участниками без письменного согласования с Кредитором.

34. Заемщик обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом обеспечить предоставление ОАО «ГОК Пекин» Кредитору копий договоров аренды/субаренды или отчета о всех заключенных договорах аренды/субаренды площадей Объекта на конец каждого календарного квартала с указанием их основных параметров (идентификатор помещения, арендуемая площадь, размер арендной платы, размер эксплуатационных платежей, размер прочих платежей, срок действия договора аренды).

35. Заемщик обязан обеспечить не заключение ОАО «ГОК Пекин» без письменного согласования с Кредитором сделки или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с отчуждением (за исключением аренды) или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества, если балансовая стоимость такого имущества (суммарная балансовая стоимость при заключении нескольких взаимосвязанных сделок) составляет более 100 000,00 (Сто тысяч) рублей, в соответствии с бухгалтерской отчетностью на последнюю отчетную дату.

Отчетная дата – 1 число первого календарного месяца календарного квартала.

36. Заемщик обязан не нарушать и/или не изменять первоначальные условия деривативной сделки, деривативной сделки/серии сделок, заключаемой(ых) в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках № 2764-R от 16 мая 2019 г., заключенного между ПАО Сбербанк и Обществом (в том числе досрочное расторжение деривативной сделки или заключение Заемщиком офсетной сделки).

37. Заемщик обязан в срок 90 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ2 привести объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:49:0302009:1042, 23:49:0302009:1043, 23:49:0302009:1044, 23:49:0302009:1045, 23:49:0302009:1046, 23:49:0302014:1007, расположенных по адресу: Краснодарский край Сочи Хостинский район ул.Черноморская д.3 в соответствие с технической и правоудостоверяющей документацией и в случае если указанные в настоящем пункте изменения технических характеристик объектов недвижимости влекут изменение площади объектов либо влияют на их конструктивные свойства, в срок не позднее 120 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ2:

1) предоставить документы, подтверждающие внесение изменений в техническую и правоудостоверяющую документацию (в том числе согласования произведенной реконструкции объектов недвижимости (если требуется));

2) внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) в отношении указанных объектов недвижимости, либо предоставить справку/заключение кадастрового инженера о том, что выявленные изменения технических характеристик объектов недвижимости не влияют на изменение площади, не являются реконструкцией и не подлежат внесению в ЕГРН.

38. Заемщик обязан заключить дополнительное соглашение к Договору ипотеки в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:49:0302009:1042, 23:49:0302009:1043, 23:49:0302009:1044, 23:49:0302009:1045, 23:49:0302009:1046, 23:49:0302014:1007, расположенных по адресу: Краснодарский край Сочи Хостинский район ул.Черноморская д.3, после внесения изменения в сведения ЕГРН в соответствии с п.37 настоящего Перечня условий настоящего Протокола по техническим характеристикам указанных объектов недвижимости в срок не позднее 30 календарных дней с даты внесения изменения в сведения ЕГРН.

39. Заемщик обязан с даты заключения Договора НКЛ 2 предоставлять Кредитору Расчет величины свободных денежных средств в течение 10 рабочих дней по окончанию каждого календарный квартала по форме Кредитора, подтвержденный фактическими оборотами по расчетным счетам Заемщика.

40. Заемщик обязан с даты заключения Договора НКЛ 2 обеспечить предоставление ОАО «ГОК Пекин» Кредитору Расчета величины свободных денежных средств (далее - CS) в течение 10 рабочих дней по окончанию каждого календарный квартала по форме Кредитора, подтвержденный фактическими оборотами по расчетным счетам ОАО «ГОК Пекин».

- Свободные денежные средства (CS) определяются по следующей формуле:

CS=FC-P*DSCR

где:

CS - Свободные денежные средства за Расчетный период,

P - Объем произведенного планового погашения основного долга в соответствии с графиками погашения, предусмотренными действующими кредитными договорами, заключенными между Кредитором и Заемщиком и процентов, кредитных плат по действующим кредитным договорам, заключенным между Кредитором и Заемщиком за Расчетный период,

DSCR – 1,1,

FC – Денежные средства за Расчетный период.

Денежные средства Заемщика / ОАО «ГОК Пекин» за Расчетный период определяются следующим:

сумма поступлений (с НДС) по заключенным договорам аренды Объекта(ов), полученных в Расчетном периоде,

плюс сумма авансов, полученных в предыдущих кварталах, но .относящихся к Расчетному периоду,

плюс сумма иных доходов от операционной, финансовой и инвестиционной деятельности, полученных в Расчетном периоде,

плюс сумма корректировок операционного потока (сальдо доходов и расходов от продажи иностранной валюты, валютная переоценка (курсовые разницы) остатков на валютных счетах) (может быть как положительной, так и отрицательной величиной),

минус сумма авансов, полученных в Расчетном периоде, но относящихся к следующему Расчетному периоду,

минус сумма операционных расходов (с НДС) (без учета амортизации), связанных с эксплуатацией Объекта(ов), оплаченных в Расчетном периоде,

минус сумма платежей по НДС, уплаченных в бюджет в Расчетном периоде,

минус сумма платежей по налогу на прибыль, уплаченных в бюджет в Расчетном периоде,

минус сумма платежей по налогу на имущество, уплаченных в бюджет в Расчетном периоде,

минус сумма платежей по земельным участкам (земельный налог, арендные платежи), оплаченных в Расчетном периоде,

минус сумма капитальных расходов на ремонт и обновление, оплаченных в Расчетном периоде,

минус сумма комиссий банков за расчетно-кассовое обслуживание, госпошлин, оплаченных в Расчетном периоде,

минус сумма платежей по сделкам на финансовых рынках между Заемщиком и Кредитором.

Расчетный период – календарный квартал.

41. Заемщик обязан начиная с даты заключения Договора НКЛ 2 обеспечить заключение между ОАО «ГОК Пекин» (Займодавец) и Заемщиком договора(ов) займа денежных средств, в размере свободных денежных средств как они определены в соответствии с п. 40 настоящего Перечня условий настоящего Протокола и обеспечить предоставление указанных заимствований Заемщику в срок не позднее 20 рабочих дней по окончании каждого календарного квартала на расчетный счет Заемщика, открытый у Кредитора.

Указанный(ые) в настоящем пункте договор(ы) займа должен(ны) предусматривать условие о субординации займа по отношению к кредиту по Договору НКЛ 2 на следующих условиях:

- срок начала погашения заимствования превышает дату полного погашения кредита по Договору НКЛ не менее чем на 30 месяцев;
- уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;
- займ не может быть досрочно истребован у Заемщика;
- условия договора займа не могут быть изменены без предварительного письменного согласия Кредитора;
- неуплата Заемщиком процентов по займу не является для сторон существенным изменением обстоятельств как это толкуется статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.3. Одобрить совершенную крупную сделку с ПАО Сбербанк (далее Кредитор/Банк) в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/0000/2021/22029 от 04.06.2021 (далее – «Договор НКЛ 3») на следующих условиях:

Выгодоприобретатель по сделке: АО ГК «Жемчужина» (Заемщик)

Вид кредитования - невозобновляемая кредитная линия;

Сумма кредитования: 159 893 730,00 рублей;

Цели кредитования: Финансирование затрат по ремонту номерного фонда здания гостиницы, принадлежащей ОАО «Гостинично–офисный комплекс «Пекин», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5 (далее Объект), в том числе на формирование покрытия по аккредитивам, открытым для осуществления расчетов по договорам, заключенным на цели, связанные с ремонтом Объекта;

Срок финансирования: по 31.12.2030 (включительно)

Процентная ставка: не более 13,5% годовых, с правом Кредитора на увеличение процентной ставки в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения к Договору НКЛ 3

Комиссионные платежи:

- Плата за пользование лимитом кредитной линии - 0,4% годовых от суммы свободного остатка лимита кредитной линии
- Плата за досрочный возврат кредита – взимается при любом досрочном погашении кредита в размере 2% годовых от досрочно погашаемой суммы кредита (его части)

Неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита и/или уплату процентов и/или комиссионных платежей: Фиксированная процентная ставка по Договору НКЛ 3, увеличенная в 2 раза, в процентах годовых

А также на иных условиях Банка, в том числе, но не исключительно с включением следующих ковенантных условий:

1. Ограничение на объем исков к Заемщику/Поручителю – ОАО ГОК Пекин на совокупную сумму более 10 000 000,00 рублей в отношении любого из указанных лиц.

2. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ 3, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае проведения без письменного согласования с Кредитором:

- изменения состава акционеров;

- изменения организационно-правовой формы;
- изменения органов управления;
- создания дочерних и зависимых обществ.

3. Заемщик обязан обеспечить непревышение общей суммы привлеченных Заемщиком от третьих лиц заимствований денежных средств (включая получение кредитов, эмиссию собственных векселей и иных форм привлечения денежных средств на возвратной основе, без учета обязательств по уплате процентов и выплате дохода по ценным бумагам), включая предоставленные Заемщиком третьим лицам поручительства/гарантии (в том числе в форме авалирования векселей, индоссирования векселей, за исключением «без оборота на меня») над суммой в размере 1 690 000 000,00 рублей. В расчет суммы заимствований денежных средств от третьих лиц не включаются займы полученные Заемщиком от ОАО «ГОК Пекин».

4. Заемщик обязан в срок не позднее 20 рабочих дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3 заключить соглашения к договорам банковских счетов, открытых в АО «Альфа-Банк», ПАО «Банк ВТБ» о согласии (заранее данном акцепте) Заемщика указанным банкам на списание с расчетных счетов Заемщика без дополнительного распоряжения последнего денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору по Договору НКЛ 3 и других платежей.

5. Заемщик обязан обеспечить в срок не позднее 20 календарных дней с даты следующей за датой заключения Договора НКЛ 3 заключение поручителями: ООО «Хрустальный», ООО «Специнжиниринг», ООО «Жемчуг» соглашений к договорам банковского счета, открытым в других банках (согласно справке ИФНС об открытых счетах, выданной датой не более 30 календарных дней до даты предоставление Кредитору), о согласии (заранее данном акцепте) Поручителя банкам на списание с расчетных счетов Поручителя без дополнительного распоряжения последнего, денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору и других платежей.

6. Заемщик обязан обеспечить в срок не позднее 60 рабочих дней с даты следующей за датой заключения Договора НКЛ 3 заключение поручителем ОАО «ГОК «Пекин» соглашения к договорам банковского счета, открытым в других банках (согласно справке ИФНС об открытых счетах, выданной датой не более 30 календарных дней до даты предоставление Кредитору), о согласии (заранее данном акцепте) Поручителя банкам на списание с расчетных счетов Поручителя без дополнительного распоряжения последнего, денежных средств, полагающихся Кредитору с целью погашения просроченной задолженности Кредитору и других платежей.

7. Заемщик обязан предоставить/обеспечить предоставление корпоративное(го) одобрение(я) общим собранием акционеров Заемщиком и уполномоченным(ыми) органом(ами) Залогодателя/Поручителя (АО «ГК «Жемчужина», ОАО ГОК Пекин) по кредитной сделке, сделок по оформлению в залог имущества (недвижимое и движимое имущество, принадлежащее АО «ГК «Жемчужина», ОАО ГОК Пекин, 100% акций ОАО ГОК Пекин, принадлежащие АО «ГК «Жемчужина») и/или дополнительных соглашений к указанным договорам по любым основаниям в срок не позднее 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3/соответствующего дополнительного соглашения к Договору НКЛ 3.

8. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору недвижимое имущество, принадлежащее ОАО ГОК Пекин по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3.

9. Заемщик обязан обеспечить заключение с Кредитором договоров поручительства с ОАО ГОК Пекин, в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3

10. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору 100% акций ОАО ГОК Пекин и 93,05% акций АО «ГК «Жемчужина», в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3

11. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору 3128 единиц технологического оборудования, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5 и принадлежащего ОАО ГОК Пекин, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3.

12. Заемщик обязан оформить в залог Кредитору по Договору НКЛ 3 векселя ПАО Сбербанк в следующие сроки и в следующем объеме:

В срок не позднее 01.10.2021 – не менее 73 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2022 – не менее 57 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2023 – не менее 52 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2024 – не менее 46 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2025 – не менее 42 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2026 – не менее 37 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2027 – не менее 31 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2028 – не менее 25 000 000,00 рублей;
В срок не позднее 01.10.2029 – не менее 19 000 000,00 рублей.

13. Заемщик обязан обеспечить оформление в залог Кредитору права по договору банковского (залогового) счета, открытого ОАО «ГОК Пекин» в ПАО Сбербанк, в течение 90 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3.

14. Заемщик обязан обеспечить поступление не менее 90% выручки от эксплуатации Объекта на счета Заемщика и/или ОАО «ГОК Пекин», открытые у Кредитора.

15.Заемщик обязан обеспечить ежеквартально поддержание значения показателя LTV на уровне:
- с даты заключения Договора НКЛ 3 по 31.03.2022 - не более 85%;
- с 01.04.2022 по дату окончательного погашения Договора НКЛ 3 – не более 60%.

16. Заемщик обязан не заключать без письменного согласования с Кредитором сделки или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с отчуждением (за исключением аренды) или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества, если балансовая стоимость такого имущества (суммарная балансовая стоимость при заключении нескольких взаимосвязанных сделок) составляет более 100 000,00 рублей, в соответствии с бухгалтерской отчетностью на последнюю отчетную дату.

Отчетная дата - 1 число первого месяца календарного квартала.

17. Заемщик обязан в течении срока действия Договора НКЛ 3 обеспечить поддержание чистого потока денежных средств, генерируемого Объектами недвижимости, по адресу Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3 (далее –

Объект), достаточного для поддержания DSCR в размере не менее 1,2 за каждый календарный год планирования, начиная с 01.09.2021.

Показатель DSCR рассчитывается в соответствии с результатами деятельности Объекта.

$$DSCR_n = \frac{CFADSn}{DEBTn}$$

где:

CFADSn (cash flow available for debt service) = Генерируемый денежный поток от операционной деятельности (OCF) по Объекту, + Проценты по долговым обязательствам выплаченные (в расчете учитываются выплаченные проценты, которые являются оттоком денежных средств от операционной деятельности) по обязательствам, выданным под денежные потоки, генерируемые Объектом + займы, предоставленные ОАО «ГОК Пекин» - Сумма капитальных затрат.

Если учетной политикой предусматривается учет процентов выплаченных и/ или дивидендов выплаченных в составе денежного потока от финансовой деятельности, для расчета денежного потока от операционной деятельности необходимо:

1) включить процентные расходы в расчет денежного потока от операционной деятельности, т.е. рассматривать проценты выплаченные как отток денежных средств от операционной деятельности;

2) включить дивиденды, выплаченные в расчет денежного потока от финансовой деятельности, т.е. рассматривать дивиденды, выплаченные как отток денежных средств от финансовой деятельности.

DEBTn = планируемая совокупная сумма обслуживания задолженности (основной долг и процентные выплаты) по всем кредитным обязательствам, выданным под денежные потоки, генерируемые объектом, и лизинговым договорам контрагента + Сумма выплат по прочей финансовой задолженности в течение n-ого года кредитования.

Под прочей финансовой задолженностью понимается совокупный размер обязательств кредитного характера, отраженных в балансе, ф.1 РСБУ, в составе строк 1520, 1530, 1550 и относящихся в т.ч. к:

• обязательствам по сделкам с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО или любым иным сделкам, которые в экономическом смысле (или в соответствии с правилами бух. учета) являются заимствованием;

• принятым на себя обязательствам по возмещению убытков или расходов третьих лиц, а также поручительствам или гарантиям в отношении исполнения каких-либо обязательств третьими лицами или по возмещению гаранту сумм платежа по банковской гарантии.

n - соответствующий календарный года кредитования

18. Заемщик обязан в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3 обеспечить предоставление Кредитору договора займа, заключенного между Заемщиком и Поручителем – ОАО ГОК Пекин, о предоставлении заемных средств Заемщику на сумму не менее 1 722 000 000,00 руб., по графику, синхронизированному с графиком погашения основного долга и процентов по Договорам НКЛ 3.

Указанный в настоящем пункте договор займа должен предусматривать условие о субординации займа по отношению к кредиту по Договору НКЛ 3 на следующих условиях:

- срок начала погашения заимствования превышает дату полного погашения кредита по Догов ору НКЛ3 не менее чем на 30 месяцев;
- уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;
- займ не может быть досрочно истребован у Заемщика;
- условия договора займа не могут быть изменены без предварительного письменного согласия Кредитора;
- неуплата Заемщиком процентов по займу не является для сторон существенным изменением обстоятельств как это толкуется статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации

19. Заемщик обязан в течение 270 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3 привести объект недвижимости – гостиница, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024 в соответствие с технической и правоудостоверяющей документацией (в связи с выявленными на дату заключения Договора НКЛ3, перепланировками (переоборудованием) помещений/работами, затрагивающими внешние и внутренние элементы здания) и в случае если указанные в настоящем пункте изменения технических характеристик объекта недвижимости влекут изменение площади объекта либо влияют на его конструктивные свойства, в срок 270 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ 3 (включительно):

1) предоставить документы, подтверждающие внесение изменений в техническую и правоудостоверяющую документацию (в том числе согласования произведенной реконструкции объектов недвижимости (если требуется));

2) предоставить документы, подтверждающие согласование уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия, выявленных на дату заключения Договора НКЛ 3, перепланировок (переоборудования) помещений/работ, затрагивающих внешние и внутренние элементы здания, не соответствующих действующему техническому паспорту Объекта, или письмо уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия об отсутствии необходимости согласовать выявленные на дату заключения Договора НКЛ 3, перепланировки (переоборудования) помещений/работ, затрагивающие внешние и внутренние элементы здания, не соответствующие действующему техническому паспорту Объекта.

3) внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) в сведения об указанном объекте недвижимости, в связи с изменением площади и/или иных технических характеристик объекта, требующих внесения изменений в ЕГРН, либо предоставить справку/заключение кадастрового инженера о том, что выявленные изменения технических характеристик объекта недвижимости не влияют на изменение площади, не являются реконструкцией и не подлежат внесению в ЕГРН;

20. Заемщик обязан обеспечить предоставление Кредитору в течение 60 календарных дней с даты, следующей за датой заключения Договора НКЛ 3 договора аренды или иного договора, заключенного между ОАО «Гостинично–офисный комплекс «Пекин» и ОАО «Бэйджинг – Инвест» ОГРН 1027739106977, являющегося собственником объекта недвижимости - ливневой канализации, кадастровый номер 77:01:0004012:6653, сроком действия не менее срока действия Договора НКЛ 3.

21. Заемщик обязан заключить дополнительное соглашение к Договору ипотеки имущества по адресу г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5 после внесения изменения в сведения ЕГРН в соответствии с п.19 настоящего Перечня условий по

техническим характеристикам указанных объектов недвижимости в срок не позднее 60 календарных дней с даты внесения изменения в сведения ЕГРН.

22. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ3, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае предъявления заявления в суд об изъятия по любым основаниям у Залогодателя – ОАО «Гостинично-офисный комплекс Пекин» объекта недвижимости, кадастровый номер 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия

23. Заемщик обязан обеспечить предоставление Кредитору уведомления, направленного в адрес Арендодателя (Департамент городского имущества города Москвы) (далее – Арендодатель)) на передачу в залог Кредитору права аренды, земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004012:6658, расположенного по адресу: Москва ул.Б.Садовая д.5, с отметкой о его принятии, в срок не позднее 30 календарных дней с даты, следующей за датой заключения договора ипотеки прав аренды на указанный земельный участок.

24. Заемщик обязан обеспечить не позднее 21 дня с даты подписания договора залога 93,05% акций АО «ГК «Жемчужина», регистрацию факта обременения имущества залогом в соответствии с законодательством Республики Кипр и в течение 10 рабочих дней с даты регистрации представление Кредитору документа, подтверждающего факт регистрации залога, содержащего данные о виде и предмете залога, объеме обеспеченности залогом взятого обязательства, а также ссылку на Договор НКЛ3.

25. Заемщик обязан обеспечить направление, вырученной в результате продажи с публичных торгов, суммы возмещения стоимости выкупленного в результате принудительного изъятия в соответствии со ст.54 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», у ОАО «Гостинично-офисный комплекс ПЕКИН» (далее Залогодатель) объекта недвижимости - гостиницы, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия, на банковский (залоговый) счет Залогодателя, открытый у Кредитора.

26. Заемщик обязан обеспечить направление денежных средств, полученных ОАО «Гостинично-офисный комплекс ПЕКИН» (далее Залогодатель) в качестве возмещения стоимости выкупленного в результате принудительного изъятия в соответствии со ст.54 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», у последнего объекта недвижимости - гостиницы, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, с кадастровым номером 77:01:0004012:1024, являющегося объектом культурного наследия, с банковского счета Залогодателя на расчётный счёт Заемщика, открытый у Кредитора в срок не позднее третьего рабочего дня с даты зачисления указанных средств на банковский счет

27. Заемщик обязан, в срок не позднее 20 календарного дня первого месяца квартала, следующего за кварталом в котором произошло увеличение задолженности Заемщика перед ООО «Хрустальный», ООО «Жемчуг», ООО «Грей», ООО «Неон», ООО «Спец-инжиниринг», ООО «Ален и К», ООО «Уют сервис» (далее – Связанные Компании) более чем на 25% по отношению к сумме обязательств Заемщика перед Связанными Компаниями на дату заключения Договора НКЛ3, предоставить Кредитору документы (в том числе, но не исключительно договоры, акты, акты сверки расчетов), подтверждающие новацию действующей кредиторской задолженности Заемщика перед Связанными Компаниями, возникшей после даты заключения Соглашений кредиторов, в договоры займа, на следующих условиях:

- срок начала погашения заимствований превышает дату полного погашения кредита по Договору НКЛ 3 не менее чем на 6 месяцев;
- уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;
- займы не могут быть досрочно истребованы у Заемщика;
- условия договора займа не могут быть изменены без предварительного письменного согласия Кредитора;
- неуплата Заемщиком процентов по займам не является для сторон существенным изменением обстоятельств.

28. Заемщик обязан в течении срока действия Договора НКЛ 3 без предварительного письменного согласования Кредитора не превышать величину совокупной дебиторской задолженности более 402 183 000,00 рублей.

В расчете совокупной величины дебиторской задолженности не учитываются авансы, предоставленные по Договору купли–продажи акций от 08.11.2019, заключенному между ОАО «Бэйджинг-Инвест» и Акционерным Обществом «Гостиничный комплекс «Жемчужина».

29. Заемщик обязан не заключать без предварительного письменного согласования с Кредитором сделок, связанных с предоставлением займов третьим лицам и инвестированием денежных средств в деятельность третьих лиц в любых других формах предоставления денежных средств на возвратной и безвозвратной основе.

30. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ3, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае проведения ОАО «ГОК Пекин» без письменного согласования с Кредитором:

- изменения состава акционеров;
- изменения организационно-правовой формы;
- изменения органов управления;
- создания дочерних и зависимых обществ.

31. Заемщик обязан обеспечить не заключение ОАО «ГОК Пекин» без предварительного письменного согласования с Кредитором сделок, связанных с предоставлением займов третьим лицам и инвестированием денежных средств в деятельность третьих лиц в любых других формах предоставления денежных средств на возвратной и безвозвратной основе.

32. Заемщик обязан обеспечить не привлечение ОАО «ГОК Пекин» без согласования с Кредитором заимствований денежных средств от третьих лиц (включая получение кредитов, эмиссию собственных векселей и иных форм привлечения денежных средств на возвратной основе, без учета обязательств по уплате процентов и выплате доходов по ценным бумагам), включая предоставленные ОАО «ГОК Пекин» третьим лицам поручительства/гарантии (в том числе в форме авалирования

векселей, индоссирования векселей, за исключением «без оборота на меня» (за исключением займов от Связанных Компаний субординированных по отношению к кредиту Кредитора).

33. Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора НКЛ 3, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования Поручителям, а также обратить взыскание на заложенное имущество, в случае распределения чистой прибыли ОАО «ГОК Пекин» между участниками без письменного согласования с Кредитором.

34. Заемщик обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом обеспечить предоставление ОАО «ГОК Пекин» Кредитору копий договоров аренды/субаренды или отчета о всех заключенных договорах аренды/субаренды площадей Объекта на конец каждого календарного квартала с указанием их основных параметров (идентификатор помещения, арендуемая площадь, размер арендной платы, размер эксплуатационных платежей, размер прочих платежей, срок действия договора аренды).

35. Заемщик обязан обеспечить не заключение ОАО «ГОК Пекин» без письменного согласования с Кредитором сделки или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с отчуждением (за исключением аренды) или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества, если балансовая стоимость такого имущества (суммарная балансовая стоимость при заключении нескольких взаимосвязанных сделок) составляет более 100 000,00 (Сто тысяч) рублей, в соответствии с бухгалтерской отчетностью на последнюю отчетную дату.

Отчетная дата – 1 число первого календарного месяца календарного квартала.

36. Заемщик обязан не нарушать и/или не изменять первоначальные условия деривативной сделки, деривативной сделки/серии сделок, заключаемой(ых) в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках № 2764-R от 16 мая 2019 г., заключенного между ПАО Сбербанк и Обществом (в том числе досрочное расторжение деривативной сделки или заключение Заемщиком офсетной сделки).

37. Заемщик обязан в срок 90 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ3 привести объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:49:0302009:1042, 23:49:0302009:1043, 23:49:0302009:1044, 23:49:0302009:1045, 23:49:0302009:1046, 23:49:0302014:1007, расположенных по адресу: Краснодарский край Сочи Хостинский район ул.Черноморская д.3 в соответствие с технической и правоудостоверяющей документацией и в случае если указанные в настоящем пункте изменения технических характеристик объектов недвижимости влекут изменение площади объектов либо влияют на их конструктивные свойства, в срок не позднее 120 календарных дней с даты заключения Договора НКЛ3:

1) предоставить документы, подтверждающие внесение изменений в техническую и правоудостоверяющую документацию (в том числе согласования произведенной реконструкции объектов недвижимости (если требуется));

2) внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) в отношении указанных объектов недвижимости, либо предоставить справку/заключение кадастрового инженера о том, что выявленные изменения технических характеристик объектов недвижимости не влияют на изменение площади, не являются реконструкцией и не подлежат внесению в ЕГРН.

38. Заемщик обязан заключить дополнительное соглашение к Договору ипотеки в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:49:0302009:1042, 23:49:0302009:1043, 23:49:0302009:1044, 23:49:0302009:1045, 23:49:0302009:1046, 23:49:0302014:1007, расположенных по адресу: Краснодарский край Сочи Хостинский район ул.Черноморская д.3, после внесения изменения в сведения ЕГРН в соответствии с п.37 настоящего Перечня условий настоящего Протокола по техническим характеристикам указанных объектов недвижимости в срок не позднее 30 календарных дней с даты внесения изменения в сведения ЕГРН.

1.4. Одобрить совершенную крупную сделку с ПАО Сбербанк -- Сделки процентный своп от 04.06.2021 г. (далее – Деривативная сделка 1), заключенной в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках № 2764-R от 16 мая 2019 г. с учетом всех дополнительных соглашений к нему с Обществом (далее – Генеральное соглашение).

АО «ГК «Жемчужина» (ОГРН 1022302832078, ИНН 2319008329, местонахождение: Российская Федерация, 354002, Краснодарский край, город Сочи, улица Черноморская (Хостинский район), дом 3), обязуется отвечать перед ПАО Сбербанк за исполнение всех обязательств по Деривативной сделке 1 и Сделкам, которые могут быть заключены в то или иное время, а также за исполнение любых иных связанных обязательств Общества, включая обязательства, возникшие вследствие признания Генерального соглашения и (или) какой-либо Сделки и (или) всех Сделок и (или) Деривативной сделки 1 недействительными и (или) незаключенными полностью и (или) в части на следующих условиях:

не более 1 (Одной) сделки «Процентного свопа» в рамках следующих существенных параметров, при этом, используемые в настоящем пункте Протокола понятия и термины имеют значение, предусмотренные Генеральным соглашением и Стандартными условиями конверсионных сделок, сделок валютный форвард, валютный опцион и валютный своп 2011 г, Стандартными условиями срочных сделок на процентные ставки, сделок валютно-процентный своп и сделок свопцион 2011, разработанными и утвержденными Саморегулируемой (некоммерческой) организацией «Национальная ассоциация участников фондового рынка» (НАУФОР), Национальной Валютной Ассоциацией и Ассоциацией российских банков, опубликованные в сети Интернет на страницах Саморегулируемой (некоммерческой) организации «Национальная ассоциация участников фондового рынка» (НАУФОР), Национальной Валютной Ассоциации и Ассоциации российских банков).

Основные условия Генерального соглашения содержатся в Приложении №5 к настоящему протоколу (Приложение №5 размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.zhem.ru).

1.5. Одобрить совершенную крупную сделку с ПАО Сбербанк – Сделки процентный своп от 04.06.2021 г. (далее – Деривативная сделка 2), заключенной в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках № 2764-R от 16 мая 2019 г. с учетом всех дополнительных соглашений к нему с Обществом (далее – Генеральное соглашение).

АО «ГК «Жемчужина» (ОГРН 1022302832078, ИНН 2319008329, местонахождение: Российская Федерация 354002, Краснодарский край, город Сочи, улица Черноморская (Хостинский район), д.3), обязуется отвечать перед ПАО Сбербанк за исполнение всех обязательств по Деривативной сделке 2 и Сделкам, которые могут быть заключены в то или иное время, а

также за исполнение любых иных связанных обязательств Общества, включая обязательства, возникшие вследствие признания Генерального соглашения и (или) какой-либо Сделки и (или) всех Сделок и (или) Деривативной сделки 2 недействительными и (или) незаключенными полностью и (или) в части на следующих условиях:

не более 1 (Одной) сделки «Процентного свопа» в рамках следующих существенных параметров, при этом, используемые в настоящем пункте Протокола понятия и термины имеют значение, предусмотренные Генеральным соглашением и Стандартными условиями конверсионных сделок, сделок валютный форвард, валютный опцион и валютный своп 2011 г, Стандартными условиями срочных сделок на процентные ставки, сделок валютно-процентный своп и сделок свопцион 2011, разработанными и утвержденными Саморегулируемой (некоммерческой) организацией «Национальная ассоциация участников фондового рынка» (НАУФОР), Национальной Валютной Ассоциацией и Ассоциацией российских банков, опубликованные в сети Интернет на страницах Саморегулируемой (некоммерческой) организации «Национальная ассоциация участников фондового рынка» (НАУФОР), Национальной Валютной Ассоциации и Ассоциации российских банков).

Основные условия Генерального соглашения содержатся в Приложении №5 к настоящему протоколу (Приложение №5 размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.zhem.ru).

1.6. Одобрить совершенную крупную сделку с ПАО Сбербанк по предоставлению в рамках Договора ипотеки № 8619/0000/2021/22027/ДИ-1 от 04.06.2021г. в последующий залог недвижимого имущества, принадлежащего Обществу и расположенного по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3 в обеспечение исполнения обязательств Общества по Договорам НКЛ 1, 2, 3 и Деривативным сделкам 1, 2.

Предмет залога: 1 (один) объект недвижимости и права аренды на земельный участок, расположенных по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3. (предшествующий залогодержатель – Банк) и 11 (одиннадцать) объектов недвижимости, расположенных по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3. (предшествующий залогодержатель – Банк), залоговая стоимость залогового обеспечения – 3 239 480 964,48 рубля.

АО «ГК «Жемчужина» и ПАО Сбербанк России (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19) (далее – Кредитор/Банк) заключили Договор ипотеки № 8619/0000/2021/22027/ДИ-1 от 04.06.2021 недвижимого имущества, принадлежащего Обществу и расположенного по адресу: Краснодарский край город Сочи, ул. Черноморская д.3 в обеспечение исполнения обязательств Общества по Договорам НКЛ 1, 2, 3 и Деривативным сделкам 1, 2 на следующих условиях:

Выгодоприобретатель по сделке: АО «ГК «Жемчужина»

Предмет залога: 1 (один) объект недвижимости и права аренды на земельный участок, расположенных по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3. (предшествующий залогодержатель – Банк) и 11 (одиннадцать) объектов недвижимости, расположенных по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3. (предшествующий залогодержатель – Банк).

Стоимость Предмета залога (оценочная и залоговая) определена в соответствии с Приложением №3 к настоящему протоколу (Приложение № 3 размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.zhem.ru).

Общая оценочная стоимость предоставленного залогового обеспечения (недвижимое имущество) составляет 4 935 976 095,59 (Четыре миллиарда девятьсот тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч девяносто пять) рублей 59 копеек.

Общая залоговая стоимость предоставленного залогового обеспечения (недвижимое имущество) составляет 3 239 480 964,48 (три миллиарда двести тридцать девять миллионов четыреста восемьдесят тысяч девятьсот шестьдесят четыре) рубля 48 копеек.

Имущество передается в залог в обеспечение исполнения обязательств АО «ГК «Жемчужина», по Договорам НКЛ 1, 2, 3 и Деривативным сделкам 1, 2.

1.7. Одобрить совершенную крупную сделку с ПАО Сбербанк по предоставлению в рамках Договора залога №8619/0000/2021/22027/ДЗ-1 дата формирования 04.06.2021г. в последующий залог движимого имущества, принадлежащего Обществу и расположенного по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3 в обеспечение исполнения обязательств Общества по Договорам НКЛ 1, 2, 3 и Деривативным сделкам 1, 2.

Предмет залога – 234 (двести тридцать четыре) единицы технологического оборудования, залоговая стоимость залогового обеспечения – 112 660 206 рублей.

АО «ГК «Жемчужина» и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19) (далее – Кредитор/Банк) заключили Договор залога движимого имущества №8619/0000/2021/22027/ДЗ-1 дата формирования 04.06.2021, принадлежащего Обществу и расположенного по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Черноморская д.3 в обеспечение исполнения обязательств Общества по Договорам НКЛ 1, 2, 3 и Деривативным сделкам 1,2 на следующих условиях:

Выгодоприобретатель по сделке: АО «ГК «Жемчужина».

Предмет залога – 234 единицы технологического оборудования, указан в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Протоколу (далее – Предмет залога; Приложение №4 размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.zhem.ru).

Стоимость Предмета залога (оценочная и залоговая) определена в соответствии с Приложением №4 к настоящему Протоколу (Приложение №4 размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.zhem.ru).

Общая оценочная стоимость предоставленного залогового обеспечения (движимое имущество) составляет 112 660 206 (сто двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч двести шесть) рублей.

Общая залоговая стоимость предоставленного залогового обеспечения (движимое имущество) составляет 112 660 206 (сто двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч двести шесть) рублей.

Имущество передается в залог в обеспечение исполнения обязательств АО «ГК «Жемчужина», по Договорам НКЛ 1, 2, 3 и Деривативным сделкам 1, 2.

1.8. Одобрить совершенную крупную сделку Общества с ПАО Сбербанк (далее Кредитор/Банк) по предоставлению в залог векселей ПАО Сбербанк, в обеспечение исполнения обязательств Общества по Договорам НКЛ 1, 2, 3. Предмет залога – простые векселя, эмитент ПАО Сбербанк, номинальной стоимостью не более 76 000 000,00 рублей, залоговая стоимость ценных бумаг в размере их номинальной стоимости в общем размере не более 76 000 000,00 рублей.

Заключение между АО «ГК «Жемчужина» и ПАО «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19) (далее – Кредитор/Банк) договора залога ценных бумаг в обеспечение исполнения обязательств Общества по вышеуказанным Договорам НКЛ 1, 2, 3, на следующих условиях:

Выгодоприобретатель по сделке: АО ГК «Жемчужина»

Предмет залога – простые векселя, эмитент ПАО Сбербанк, номинальной стоимостью не более 76 000 000,00 рублей (далее – Предмет залога)

Общая залоговая стоимость ценных бумаг в размере их номинальной стоимости в общем размере не более 76 000 000,00 рублей.

Имущество передается в залог в обеспечение исполнения обязательств АО ГК «Жемчужина» по Договорам НКЛ 1, 2, 3.

Кредитор вправе поэтапно выводить из состава залога векселя, указанные в настоящем пункте Протокола, при условии направления средств от реализации данных векселей на погашение процентных платежей Заемщика по Договору НКЛ 1,2,3 и оплату операционных расходов.

1.9. Одобрить совершенную крупную сделку Общества с ПАО Сбербанк по предоставлению в залог 100% акций ОАО «Гостинично-офисный комплекс «Пекин», ОГРН 1027739023751, в обеспечение исполнения обязательств Общества по Договорам НКЛ 1, 2, 3, на следующих условиях:

Выгодоприобретатель по сделке: АО ГК «Жемчужина».

Предмет залога – 100% акций в уставном капитале ОАО «Гостинично–офисный комплекс «Пекин» в количестве 353 210 штук, совокупной номинальной стоимостью 35 321 000 (Тридцать пять миллионов триста двадцать одна тысяча) рублей, эмитент ОАО «Гостинично-офисный комплекс «Пекин».

Общая залоговая стоимость предоставленного предмета залога составляет 35 321 000 (тридцать пять миллионов триста двадцать одна тысяча) рублей.

Общая оценочная стоимость предоставленного предмета залога составляет 35 321 000 (тридцать пять миллионов триста двадцать одна тысяча) рублей.

Имущество передается в залог в обеспечение исполнения обязательств АО ГК «Жемчужина» по Договорам НКЛ 1, 2, 3.

1.10. Подтвердить полномочия Генерального директора Общества Ермиловой Светланы Анатольевны по самостоятельному определению иных условий указанных сделок, специально не конкретизированных настоящим собранием акционеров Общества (в том числе, но не ограничиваясь условиями о размере неустоек, плат и любых исчисляемых параметров/показателей/условий по Договору НКЛ 1, 2, 3, Деривативным сделкам 1, 2, Договору ипотеки № 8619/0000/2021/22027/ДИ-1 от 04.06.2021, Договору залога № 8619/0000/2021/22027/ДЗ-1 дата формирования 04.06.2021, Договорам залога ценных бумаг, заключаемых в соответствии с пунктами 1.8., 1.9. повестки дня настоящего собрания акционеров Общества), об основаниях и порядке досрочного истребования Банком кредита и иных условий, а также о подтверждении полномочий на заключение от имени Общества сделок, одобренных настоящим собранием акционеров Общества.

Функции счетной комиссии выполнял Регистратор Общества.
Полное фирменное наименование: Акционерное общество «РТ-Регистратор».
Место нахождения Регистратора Общества: 119049,г. Москва, ул. Донская, дом № 13, этаж 1А, пом.XII, ком.11.
Наименование филиала Регистратора Общества: Московский областной филиал Акционерного общества «РТ-Регистратор».
Место нахождения филиала Регистратора Общества:141701, г. Долгопрудный, Лихачевский проезд, д.8, офис 401-5.
Уполномоченные Регистратором Общества лица: Токарев В.В.
Дата составления протокола счетной комиссии об итогах голосования на общем собрании: 30 сентября 2021 года.

Председатель собрания **Ермилова С.А.**

Секретарь собрания **Гуляева Е.В.**