

## МОТИВИРАН ДОКЛАД

на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за овластяване по реда на чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК съгласно т. 17 от дневния ред на ОСА, насрочено за 14.06.2024 г.

### I. ПРЕДМЕТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И СТОЙНОСТ

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да му бъде дадено правото да прехвърли/продаде дяловото/акционерно участие (целия дружествен дял в размер на 100% от дяловете от капитала/100% от акционерното участие) на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в специализирано дружество/специализирани дружества по смисъла на чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация – еднолично дружество/еднолични дружества с едноличен собственик на капитала „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което ще бъде учредено/които ще бъдат учредени, съгласно решение на ОСА, при цена не по-ниска от стойността на изготвена по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ оценка от три независими вещи лица, посочени от длъжностно лице по регистрацията към Агенция по вписванията при учредяване на специализираното дружество/специализираните дружества.

Съгласно чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация продажбата на специализирано/и дружество/а се извършва по решение на общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел, като членове 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа се прилагат съответно.

Специализираното дружество/специализираните дружества ще бъде учредено/ще бъдат учредени след решение на ОСА при следните реквизити:

- 1. Правна форма:** еднолично/и дружество/а с ограничена отговорност и/или еднолично/и акционерно/и дружества;
- 2. Седалище:** гр. София;
- 3. Адрес на управление:** Столична община, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б;
- 4. Предмет на дейност:** придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им;
- 5. Срок:** дружеството/тата да бъде/ат учредено/и за неопределен срок;
- 6. Едноличен собственик на капитала:** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, Столична община, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б, вписано в Търговския регистър и РЮЛНЦ на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 131457471;
- 7. Управление и представителство:** Дружеството/а да се управлява/т и представлява/т пред трети лица от назначен управител/изпълнителен директор, който ще е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, вписан по партида на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в Търговския регистър и РЮЛНЦ на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието към датата на учредяване на специализираното/специализираните дружества. В случай, че специализираното дружество/специализираните дружества бъде/бъдат учредени като еднолично/и акционерно/и дружество/а съветът на директорите ще е съставен от Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, вписан по партида на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в Търговския регистър и РЮЛНЦ на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието към датата на учредяване на специализираното/специализираните дружества.
- 8. Капитал:** дружеството/дружествата (всяко едно от тях) ще бъде с капитал, формиран от непарична вноска по реда на чл. 72 и следващи от Търговския закон от едноличния собственик на капитала „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471. Паричната оценка на непаричната вноска, чрез която ще се формира капитала на дружеството/дружествата (на всяко едно от тях) ще е в размер съгласно заключение на три независими вещи лица, назначени от длъжностното лице по регистрацията към Агенция по вписванията.

Общото събрание дава право/предоставя мандат на Съвета на директорите да води преговори с бъдещ/и потенциален купувач/купувачи, да взема решения по всички останали съществени и други условия по договора/договорите за продажба на дружествен дял/дружествени дялове/акционерно участие, примерно, но не изчерпателно изброени – купувач/и, цена, начин и срок на плащането, срокове за изпълнение, задължения на продавача и купувача/купувачите, отговорности, санкции и неустойки при

неизпълнение на договора/договорите, както и да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка с изпълнение на предоставените от ОСА права.

Продажбата на специализирано/ните дружество/а ще се извършва на незаинтересовани, съгласно чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, като чрез предоставената от общото събрание на акционерите право на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще се даде възможност на оперативното ръководство по-гъвкаво и в интерес на акционерите да управлява инвестициите на публичното дружество в дъщерно/и дружество/а.

## **II. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО**

### **Инвестиционните цели на дружеството.**

- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти и парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;
- Осигуряване на доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- Реализация на печалба от разликата в стойността на имотите на базата при придобиването и при евентуалната им продажба;
- Реализация на устойчиви доходи от управлението на придобитите имоти;
- Осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

### **Инвестиционна политика на дружеството**

Първоначалният портфейл на дружеството се формира от покупката на недвижими имоти – земя, право на строеж и сгради, с цел изграждане на жилищни сгради в курортни комплекси, хотели, апартаментни къщи/apartment houses (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване), търговски площи и др.

Посочените по-горе инвестиционни цели на дружеството включват реализация на доходи от управлението на придобитите имоти, като „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ запазва собствеността върху недвижимите имоти и в случай, че прецени като изгодно за дружеството и неговите акционери е възможно реализирането на доход и от продажбата на гореописаните имоти.

### **Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях, като изхожда от основния принцип – гарантиране интереса на акционерите и реализиране на печалба при управление на риска за акционерите на дружеството.

Чрез предоставянето от общото събрание на акционерите право на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще се даде възможност на оперативното ръководство по-гъвкаво и в интерес на акционерите да управлява имуществото на публичното дружество.

## **III. ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СПАЗВАНЕ НА ЗАБРАНАТА ПО ЧЛ. 114а, ал. 2 ОТ ЗППЦК**

Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, а именно заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад, Дружеството уведомява, че при изготвянето на мотивирания доклад не са идентифицирани заинтересовани членове, за които да е налице забрана за участие в изготвянето на мотивирания доклад.

### **Членове на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:**

1. Кристина Димитрова Петрова
2. Иванка Христоскова Ангелова
3. Светла Димитрова Ангелова

