

## 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

### 1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕЙНИЯ ПРЕДМЕТ И СТОЙНОСТ

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за придобиване на извършени строително-монтажни работи на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“.

#### Актив, предлаган за покупка:

**СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИ РАБОТИ НА ОБЕКТ „СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ В УПИ IV-171, КВ. 535, „М. ЦЕНТЪР – ЗОНА А СЕВЕР“, Р-Н ОБОРИЩЕ, ГР. СОФИЯ“ ИЗВЪРШЕНИ КЪМ ДАТАТА НА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ В ГРАНИЦИТЕ НА КОЙТО СЕ ИЗГРАЖДА ПОСОЧЕНАТА СГРАДА.**

УПИ IV-171, кв. 535 с идентификатор 68134.406.171 представлява парцел в урбанизирана територия, в централната част на гр. София, с начин на трайно ползване „За друг вид имот със специално предназначение и ползване“. Площта на имота по кадастрална схема е 3 515 кв.м., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-45/09.07.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-22-760/20.05.2013 г. на СГКК – София.

В имота са протекли мероприятия по събаряне на съществуваща сграда, разчистване на терена, предпроектни проучвания и последващо проектиране на ново, представляващо „СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ УПИ IV-171, КВ. 535, М. "ЦЕНТЪР - ЗОНА А-СЕВЕР", РАЙОН "ОБОРИЩЕ", гр. София. Обектът е разположен в ъглов парцел при кръстовището на бул. „Янко Сакъзов“ и ул. „Панайот Волов“ в гр. София. Към момента в имота се изгражда сграда със смесена функция.

Съгласно линейния график строителството на сградата се очаква да приключи в края на 2024 г., като прогнозния бюджет за завършване на сградата, към датата на настоящия доклад, е в размер на 30 млн. евро.

Собственик на имота и на строителните книжа на изграждащата се в имота сграда е „ФеърПлей Интернешънъл“ АД. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е извършил разходи за разрушаване на съществувало в имота строителство, направа на строителен изкоп и други строително-монтажни работи във връзка с изграждане на проектираната сграда. Предвид това, че строителството на сградата не е приключило предстои да бъдат извършени още планирани строително-монтажни работи. С оглед необходимото време за приключване на посочената сделка и с оглед спазване на законовите изисквания Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е възложил оценка на стойността на предстоящите съгласно линейния график на строителството строително-монтажни работи до 28.02.2023 г., съответно предложената за овластяване сделка е със стойност съобразена с направената оценка. Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи сделка на стойност до 14 853 000 лв., която стойност е определена съгласно линейния график на строителството до 28.02.2023 г., съответно при сключване на сделката преди 28.02.2023 г. стойността и ще бъде съобразено с реално извършените в обекта строително-монтажни работи.

### 2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКИТЕ, СЪГЛАСНО ЗППЦК

В чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е посочена стойността на сделката, която следва да се вземе предвид при преценка дали дадена сделка ще премине посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове. Предложената за сключване сделка по вид може да се отнесе към сделките, чрез които публичното дружество придобива актив над определена стойност, като съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК при сделки, в резултат, на които се придобива имущество, стойността на имуществото е уговорената цена.

За целите на настоящия доклад Съвета на директорите е възложил изготвяне на оценка на строително-монтажните работи за определен период, а именно до 28.02.2023 г.

Пазарната стойност на вече извършените строително-монтажни работи от откриване на строителната площадка до 31.07.2022 г., определена от независим оценител „Файнанс консулт“ ЕООД, са в размер на 5 433 000 лв.

№	Направени разходи към 31.07.2022 г.	Стойност евро	Стойност лева
1	Оценка за съответствие и надзор	14 061	27 500
2	Разрушаване на съществуващо застрояване	219 344	429 000
3	Направа на строителен изкоп	105 735	206 800
4	Укрепване на строителен изкоп	498 699	975 370
5	Сондаж	3 656	7 150
6	Сертифициране по LEED	8 549	16 720
7	Изпълнение на конструкция - груб строеж	1 922 805	3 760 680
8	Консултантски проучвания Фасада	4 781	9 350
	Общо:	2 777 629	5 432 570
	<b>Със закръгление:</b>	<b>2 778 000</b>	<b>5 433 000</b>

Предвид това, че строителството в имота продължава, оценителят е извършил оценка на общите разходи (вече извършени и такива, които предстои да бъдат извършени съгласно линейния график на строителството до 28.02.2023 г.), по пазарни цени, които разходи, са оценени в размер общо на 14 853 000 лв., както следва:

№	Разходи до 28.02.2023 г.	Стойност евро	Стойност лева
1	Оценка за съответствие и надзор	14 061	27 500
2	Разрушаване на съществуващо застрояване	219 344	429 000
3	Направа на строителен изкоп	105 735	206 800
4	Укрепване на строителен изкоп	498 699	975 370
5	Сондаж	3 656	7 150
6	Сертифициране по LEED	8 549	16 720
7	Изпълнение на конструкция - груб строеж	3 840 773	7 511 900
8	Консултантски проучвания Фасада	4 781	9 350
9	Оценка за съответствие на технически проект, по договор	11 248	22 000
11	Консултантски анализи Фасада	4 499	8 800
12	Асансьори - 50%	363 590	711 120
13	Дограма - 30%	766 631	1 499 400
	Общо:	5 841 566	11 425 110
	със закръгление:	5 842 000	11 425 000
	Стойност с промяна в цените на строителни материали породени от сътресения в макроикономическата среда, 30%	7 594 600	14 852 500
	<b>Със закръгление:</b>	<b>7 595 000</b>	<b>14 853 000</b>

В случай, че Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ получи овластяване по т. 4 и т. 5 от дневния ред на насроченото за 23.09.2022 г. общото събрание на акционерите, Съвета на директорите ще извърши всички правни и фактически действия за придобиване на строително – монтажните работи на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“, на стойност до 14 853 000 лв. и ще вложи допълнително собствени и заемни средства за довършване на сградата.

Тъй като в предлаганата сделка участват заинтересовани лица (подробни данни, за които са посочени по-долу), то приложим към сделката ще бъде прагът, посочен в чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, а именно два процента от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Последният одитиран финансов отчет на дружеството е годишния финансов отчет за 2021 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 30.06.2022 г.

	лв.
Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2021 г.	89 577 662
Праг от два процента	1 791 553
Сума на активите, съгласно финансов отчет към 30.06.2022 г.	98 146 793
Праг от два процента	1 962 936

Предвид горепосоченото и в съответствие с чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ от ЗППЦК прага при преминаване, на който следва да се поиска предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите за сключване на сделка в резултат, на която ще се придобие имущество на дружеството е 1 791 553 лв.

Определената съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойност на сделката преминава определения съгласно чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ от ЗППЦК праг, предвид което, за да се сключат договори за придобиване на строително – монтажните работи на изграждащата се сграда, е необходимо предварително овластяване на Съвета на директорите от страна на общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

### **3. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА – ИМЕНАТА, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЯТА НА ЛИЦАТА, КОИТО СА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК, ПРИЧИНИТЕ, ПОРАДИ КОИТО ТЕ СА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА И ЕСТЕСТВОТО НА ИНТЕРЕСА ИМ ОТ СДЕЛКАТА**

Страни по сделката за покупко-продажба са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – купувач и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД – продавач на извършени строително – монтажни работи на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“.

Заинтересовани лица по сделката, за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да бъде овластен се явяват:

1. **Марио Захариев Захариев**, тъй като притежава повече от 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и има пряк контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, както следва:

1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 76,31% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

1.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 29,21% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

1.3. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

*Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.*

2. **Анна Петрова Захариева**, тъй като:

2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който пряко притежава 29,21% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Марио Захариев упражнява пряк контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД и притежава пряко 23,69% от капитала на това дружество.

2.3. Анна Захариева притежава пряко 15,42% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Феърплей Интернешънъл“ АД.*

**3. Милена Марио Захариева, тъй като:**

3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който пряко притежава 29,21% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. Марио Захариев упражнява пряк контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

3.3. Милена Захариева притежава пряко 7% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

*Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и „Феърплей Интернешънъл“ АД.*

Съгласно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК акционерите, които се явяват заинтересовани лица, нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите.

При определяне на кворума за вземане на решението се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

Съгласно чл. 114а, ал. 5 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК акционери, които нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите са Марио Захариев Захариев, Анна Петрова Захариева и Милена Марио Захариева.

#### **4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИТЕ РАБОТИ**

Пазарната оценка на сделката за придобиване на строително-монтажните работи (вече извършени и такива, които предстои да бъдат извършени съгласно линейния график на строителството до 28.02.2023 г.), е изготвена от „Файнанс консулт“ ЕООД. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерт на дружеството - инж. Яна Данаилова - притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 100102050 от 22.08.2011 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Пазарната стойност на строително-монтажни работи на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“ от откриване на строителната площадка и до 28.02.2023 г., изведена в оценката, е 14 853 000 лв.

Приложени са методите на пазарния подход и методът на остатъчната стойност.

#### **5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ**

##### **5.1. 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;

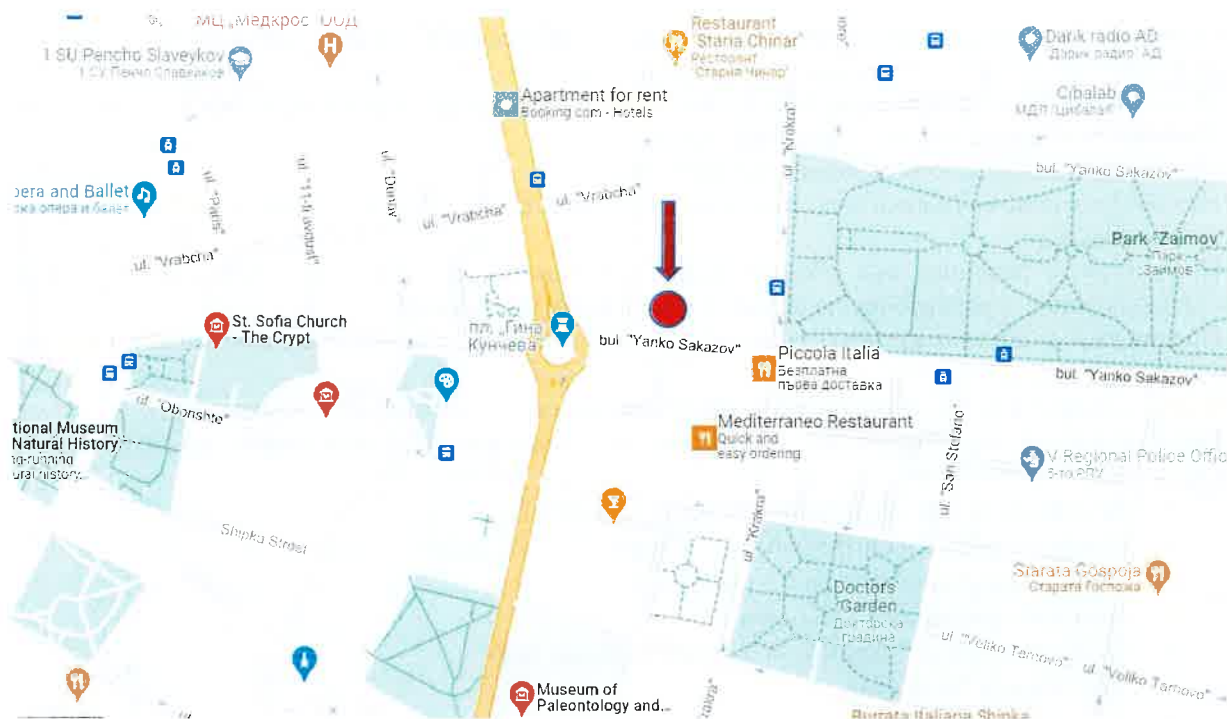
##### **5.2. Инвестиционна политика на дружеството**

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 в т. 5.1. 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 придобитите имоти.

Изграждащата се сграда се намира в централната градска част на гр. София, в близост до Президентството, Министерският съвет, БНБ, Военният клуб, Народният театър Иван Вазов, Националната художествена галерия, Руската Църква, Националният театър за опера и балет, Софийската филхармония, Храм паметник Александър Невски, Софийският университет и множество банки и други административни учреждения.



Съгласно строителната документация изграждащата се сграда е със смесена функция.

Състои се от: търговски обекти, заведение за хранене и многофункционална зала, разположени на партерния етаж, офиси – от втори до дванадесети етаж, жилища на тринадесетия етаж и техническо помещение на 14-ти, технически етаж. Проектът се състои от два основни елемента:

- Двуетажна подземна конструкция, която е разположена върху част от парцела и е с площ на конструктивните плочи 8760 m<sup>2</sup>. Двете подземни нива осигуряват необходимата площ за паркиране на разположените по-горе офиси. Достъпът до сутерените е чрез една рампа, която е разположена откъм ул. „Панайот Волов“. Връзката между двете подземни нива е чрез рампа в южната част на сутерена. В сутерените са разположени технически помещения, и резервоари.

- Офис сграда с площ на конструктивните плочи 16 620 m<sup>2</sup>, включващо партер (ресторант, многофункционална зала, банков клон, обслужващи помещения), 11 офисни етажа, жилища на последния етаж, и достига височина на стоманобетонната конструкция 49 m. До Ниво 7 сградата е със сложна форма в план с максимални размери 48x56 m. Конструкцията е с отстъп над Ниво 7 (+23,11), над който продължава с правоъгълна форма в план и размери 48x20 m.

На партера са разположени приемно фоайе, асансьори, рецепция, заведение за хранене, с кухня, търговски обекти, многофункционална зала, санитарни възли и обслужващи помещения.

Между ниско и високо тяло е разположен атриум. Атриумът е с височина 19 м, като през него се осъществява естествено осветление за част от фасадите на двете тела – до пети етаж.

Главният вход на сградата е към атриума. Асансьорите на ниско тяло са панорамни и имат остъкдени части с изглед към атриума. В дълбочина на сградата височината на атриума се намалява само до два етажа на сградата. От атриумното пространство на партера се осъществява връзка към асансьорните фоайета на ниско и високо тяло.

От 2-ри до 12-ти етаж включително са проектирани офиси, като всеки от тях е оразмерен до 50 човека. За всеки офис са проектирани санитарни помещения и кухненски бокс. Предвидено е пространство за обособяване на сървърно помещение по желание на наемателите. Светлата височина в

офисите е 285 см. Предвидени са повдигнат под и окачен таван. Към почти всички офиси са осигурени малки тераси за пушене.

На 13-ти етаж са предвидени три жилищни апартамента. Достъпът до тях е чрез отделен асансьор от партерния етаж на сградата, където е осигурен и отделен вход.

На партера са разположени заведение за хранене и многофункционалната зала, които ще се ползват от обитателите на сградата, но могат да бъдат и със свободен достъп.

Заведението за хранене е с капацитет до 50 места. Зареждането става през първи сутерен, където е осигурено зареждане с бус и товарен асансьор. Битово помещение за персонала на кухнята е осигурено в първи сутерен, в непосредствена близост до рампа за зареждане и товарен асансьор. Осигурен е и служебен вход, находящ се на ниво Партер, на източната фасада.

Многофункционалната зала е с квадратура от 280 м<sup>2</sup>, като е предвидена възможност за разделяне на две по-малки зали чрез система от плъзгащи врати.

Предвидено е складово помещение за инвентар.

На партерно ниво са разположени два търговски обекта, чието предназначение ще бъде уточнено от бъдещите наематели.

Предвидена е рецепция към общото фойе, към която е разположено помещение за охрана, техника за наблюдение и управление на сградата и сградните инсталации.

Предвидени са общи тоалетни (всяка с по три клетки за мъже и жени), със свободен достъп, както и инвалидна тоалетна.

В двата сутерена са проектирани паркоместа, технически и обслужващи помещения.

Предвидени са инсталационни помещения и площадки за обезпечаване на нуждите на инженерните мрежи както следва:

- Резервоар за противопожарни нужди – сутерен 2
- Помпено, абонатна и трафопост – сутерен 1
- Общо сървърно помещение – сутерен 1
- Помпено помещение – сутерен 1
- ОВК помещение – покрив на 6-ти етаж, ниско тяло
- Технически 14-ти етаж
- Техническа площадка на покрив високо тяло

Предвидени са две помещения – съблекални с душове, разположени в първи сутерен за велосипедистите.

В сградата са предвидени 11 асансьора – пътнически, товарни и автомобилен.

Покривите на ниско тяло са освободени изцяло от технически съоръжения и ще са покрити с трайно интензивно озеленяване. Покривът на високо тяло ще се използва за разполагане на слънчеви колектори по проект в последваща фаза.

За всички обитатели на сградата са предвидени 150 бр. паркоместа.

В рамките на последната година и половина мениджмънта на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ преразгледа цялостно следваната инвестиционна политика и портфейла на дружеството с оглед постигане на поставените инвестиционни цели и акумулиране на постоянен паричен поток, който да бъде насочен към акционерите. В тази връзка и след извършени анализи и проучване на пазара Съвета на директорите пристъпи към реструктуриране на портфолиото чрез придобиване на висококачествени административни сгради с потенциал за развитие, като бяха финализирани сделки за покупка на две напълно отдадени офис сгради в гр. София – „Fairplay Business Hub“ и бизнес комплекс „Hill Tower“. Придобиването на „Fairplay Business Hub“ приключи с окончателна сделка на 26.08.2021 г., а това на „Hill Tower“ на 28.01.2022 г. и средствата от наемите на двете сгради вече постъпват по сметката на дружеството. На ОСА на Дружеството от 27.06.2022 г. СД беше овластен да сключи сделка за придобиване на офис сграда Бизнес център Черни връх, в гр. София, като се очаква сделката да бъде финализирана до края на лятото на 2022 г.

Настоящото предложение за придобиване на извършени строително – монтажни работи обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“ с цел последващо завършване на строителството на проектираната в имота сграда, е в отговор на преразгледаната от мениджмънта на дружеството инвестиционна политика, като очакванията ни са включването на още един актив в сегмента офис сгради в портфолиото да

допринесе значително за повишаване на приходите и разпределянето на дивидент към акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

### **5.3. 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.

Очакваните годишни приходи от строящата се сграда в имота на бул. „Янко Сакъзов“ № 7 в гр. София са в рамките на около 3.2 млн. евро, като Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че придобиването на извършените строително – монтажни работи с цел завършване на строителството и последващо управление/продажба на сградата ще е в изгода за инвеститорите и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за извършване на сделката, подробно представена в настоящия доклад.

### **6. 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



03.08.2022 г.

