

## 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. 6 във връзка с ал. 1 от ЗППЗК за сключване на сделки по т. 11, т. 12 и т. 13 съгласно дневния ред на ОСА, насрочено за 06.06.2023 г.

### 1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЕХНИЯ ПРЕДМЕТ И СТОЙНОСТ

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи следните сделки:

#### 1.1. ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЪРГОВСКО – ОБСЛУЖВАЩИ СГРАДИ В ГР. СОЗОПОЛ, МЕСТНОСТ „СВ. МАРИНА“, ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – т. 11 от дневния ред на ОСА, насрочено за 06.06.2023 г.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор/и за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за следните недвижими имоти и/или обособени части от тях:

##### 1.1.1. ЕТАП 1 НА ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН № 1:

- **Рецепция**, Търговски комплекс № 1, със застроена площ на рецепцията 320,66 кв. м., състояща се от хол с кьтове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни кьта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители, находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет, тридесет и пет хиляди и петдесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и шест, тридесет и пет хиляди и двадесет и седем, тридесет и пет хиляди и двадесет и пет, тридесет и пет хиляди и двадесет и осем/ по плана на гр. Созопол, местност „Св. Марина“, одобрен съгласно план за регулация със Заповед № 1292/26.10.2005 г. на Кмета на Община Созопол;

- **Ресторант**, със застроена площ на ресторанта 190,30 кв.м., състоящ се от: приемно помещение-калкулант, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, температурно регулиран склад за месо, температурно регулиран склад за млечни продукти, температурно регулиран склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

- **Дневен-панорамен бар и летен ресторант**, със застроена площ 211,21 кв. м., състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения; застроената площ на това ниво е 715 /седемстотин и петнадесет/ кв. м., разположени на коти + 4.00 и + 5.00;

- **Покрита тераса към ресторант с открит бар** със застроена площ от 163 кв. м. и склад, със застроена площ на това ниво 258 кв. м., разположени на кота + 8.50 над кухнята на ресторанта.

*Общата разгьната площ на Търговски комплекс и басейн - Етап I във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол – 2 663,27 кв.м. Обща отдаваема площ – 885,17 кв. м.*

##### 1.1.2. ЕТАП 2 НА ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН № 2:

- **Заведение за хранене**, предназначено за сладоледена кьща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса на кота +3.20.

Обща площ на това ниво е 300,30 кв. м. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.

- **Фитнес зала**, със застроена площ от 49,12 кв. м., изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

- **Офис - помещение**, изградено на трето ниво, на кота + 6.61, със застроена площ 52,18 кв. м.

*Общата разгъната застроена площ на Търговски комплекс и басейн - Етап II във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол – 1 086,73 кв. м. Обща отдаваема площ – 401,6 кв. м.*

### **1.1.3. ЕТАП 3 НА ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН № 5 (ЧАСТ ОТ РЕЦЕПЦИЯ 2/ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС № 5):**

- **Ресторант** със застроена площ 210,98 кв. м., състоящ се от кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, разположено на кота: +0,00, находящ се в "СГРАДА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ С РЕСТОРАНТ, МАГАЗИНИ, СПА, ПЕРАЛНО И ОТКРИТ БАСЕЙН В УПИ XXII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол;

- **Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 кв. м.** разположено на кота: +3,50;

- **Перално помещение** със застроена площ 178,34 кв. м., разположено на кота: -3,50, с достъп откъм входовете на магазина на това ниво, с алтернативен достъп от западната страна и директен достъп към склад за чисто пране.

*Общата разгъната застроена площ на сградата до Басейн 5 (Търговски комплекс "Marina Plaza") във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол – 3 472,29 кв. м. Обща отдаваема площ – 870,05 кв. м.*

### **1.1.4. ЕТАП 3 НА ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН 4:**

- **Зала с 52 места** със застроена площ от 139,08 кв. м., разположена на кота 0.00 веранда;

- **Шоу кукинг и бар** със застроена площ от 44,45 кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Кухня, помощни помещения и складове** със застроена площ от 78,34 кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Стопански вход** – стълбище със застроена площ от 13,20 кв. м., разположено на кота 0.00 веранда;

- **Предверие, WC жени и WC мъже** със застроена площ от 24,03 кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Зала за конференции с 88 места** със застроена площ от 204,53 кв. м., разположена на кота +3,60;

- **Помощни офиси и складове** със застроена площ от 89,24 кв. м., разположени на кота +3.60;

- **Стълбище** със застроена площ от 8,02 кв.м., разположено на кота +3,60;

- **Предверие, WC жени и WC мъже** със застроена площ от 31,11 кв. м., разположени на кота +3,60;

- **Техническо помещение** със застроена площ от 27,60 кв.м., разположено на кота +5,95.

*Предлага се да бъде отдадена общата разгъната застроена площ на сградата до Басейн 4 (Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4) във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол – 605 кв. м.*

## **1.2. ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ПОЧИВНА БАЗА В ГР. ЧЕРНОМОРЕЦ, ОБЩ. СОЗОПОЛ**

*- т. 11 от дневния ред на ОСА, насрочено за 06.06.2023 г.*

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за следните недвижими имоти и/или обособени части от тях:

Масивна четириетажна сграда с бар и ресторант с обща РЗП 3 150 кв. м., изградена в УПИ I за имоти с плано снимачни номера: 514, 515, 523 и 524 в квартал 55 по плана на гр. Черноморец, общ. Созопол, обл. Бургаска. Акт за собственост: НА № 60, т. VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006 г. на нотариус с район на действие БРС и № в рег. на НК 248.

Сградата представлява реновирана почивна база, използвана като общежитие за служителите на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ангажирани с обслужването и поддръжката във в.с. „Санта Марина“ през ления сезон. Сградата разполага с 41 стаи и 8 апартамента, столова и бистро.

**1.3. ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ХОТЕЛ „СВ. ИВАН РИЛСКИ“ – ГР. БАНСКО** - т. 12 от дневния ред на ОСА, насрочено за 06.06.2023 г.

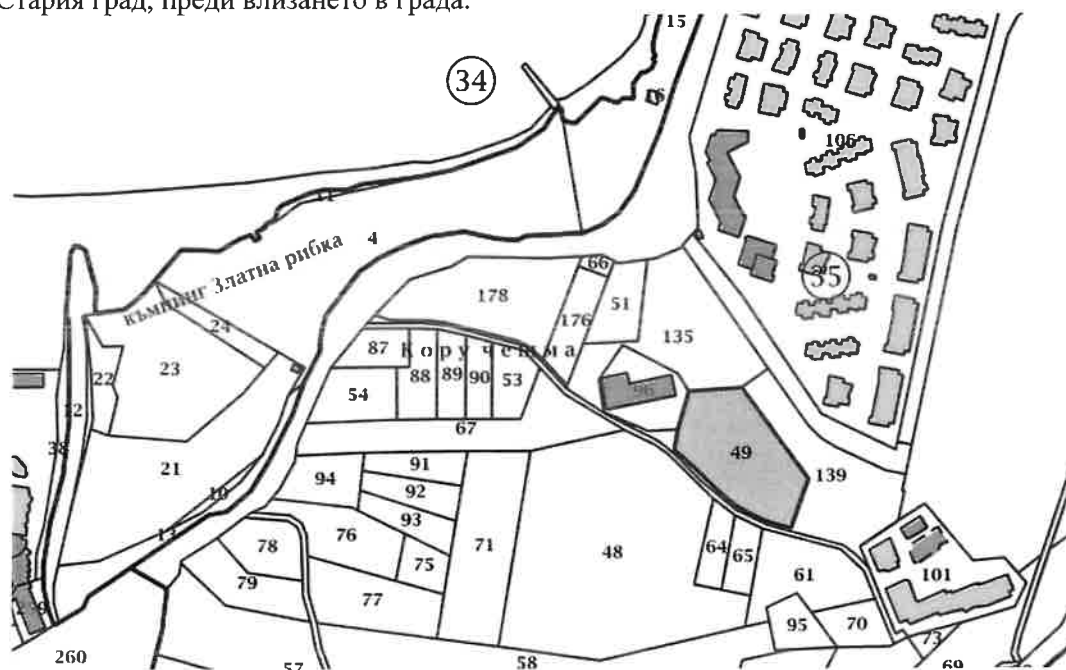
Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договори за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 на хотел „Св. Иван Рилски“, гр. Банско.

Предлаганият за отдаване под наем имот, хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско, е със застроена площ от 1972,68 кв. м., с разгърнатата застроена площ от 8 910,70 кв. м., разположени на и над терена и 4 350 кв. м. разгърнатата застроена площ, разположена под терена във в.с. „Св. Иван Рилски“, изградено в имот с идентификатор 02676.89.31 (стар планоснимачен № 089021) в местността „Св. Иван“, гр. Банско, целият с площ 13 246 кв. м.

**1.4. ДОГОВОР ЗА ПОКУПКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 67800.35.49 – ГР. СОЗОПОЛ** - т. 13 от дневния ред на ОСА, насрочено за 06.06.2023 г.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договори за покупка на поземлен имот, с идентификатор 67800.35.49 с адрес гр. Созопол, п.к. 810, м. Света Марина, с площ 5357 кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За курортен хотел, почивен дом, номер по предходен план 035049. Имотът е собственост на „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349.

Имотът се намира в гр. Созопол, местност „Света Марина“ и е разположен на около 2 км. северно от Стария град, преди влизането в града.



Имотът е разположен в гориста местност, наречена „Света Марина“. Денивелацията е в посока морския бряг, което предполага за отлична гледка към залива. Районът, в който се намира имота е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол. В съседство се намира в.с. „Санта Марина“. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ притежава съседните имоти с идентификатори 67800.35.135 и 67800.35.139.

**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. Предложените за сключване сделки по вид могат да се отнесат към сделките, чрез които публичното дружество предоставя за ползване определено имущество, респ. придобива имущество. Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК при сделки, в резултат, на които се предоставя за ползване имущество, стойността

им се определя, като по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100г от ЗППЦК. Съответно съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК при сделки, в резултат, на които се придобива имущество, стойността на имуществото е уговорената цена.

Съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК сделки в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи; всяка една от които е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период от три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" от ЗППЦК.

## 2.1. СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ ПО Т. 1.1.

Балансовата стойност на активите по т. 1.1. съгласно годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. е 8 539 800 лв. (Таблица 1.1.), съответно пазарната стойност на обособени части от предлаганите активи (Таблица 1.2.), определена от независимия оценител „Файнанс Консулт“ ЕООД е 2 497 000 лв. или стойността на сделката, съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 8 539 800 лв.

**Балансова стойност на предлаганите за отдаване под наем инвестиционни имоти към 31.12.2022 г. в лв.**

Таблица 1.1.

Инвестиционни имоти	Балансова стойност/хил. лв.
Търговски комплекс и басейн Етап 1	3 278
Търговски комплекс и басейн Етап 2	1 458
Търговски комплекс "Marina Plaza"	2 996
Търговски комплекс 4, Етап 3	808
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>8 540</b>

**Пазарна стойност на обособени части от инвестиционните имоти за отдаване под наем към 20.04.2023 г. в лв.**

Таблица 1.2.

Обект	Обща площ кв. м.	Функция	Пазарна стойност/лв.
Търговски комплекс и басейн - Етап 1	372	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение	144 780
	1833	Рецепция, състояща се от хол с кьтове за седане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинети, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители	243 950

	715	Дневен-панорамен бар и летен ресторант	160 680
	258	Покрита тераса към ресторант с открит бар (163 кв.м.) и склад (застроена площ на това ниво 258 кв.м.), разположени над кухнята на ресторанта	320 290
Търговски комплекс "Marina Plaza"	649.93	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места	226 600
	665.55	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж (застроена площ 480.73кв.м.)	473 300
	399.85	Перално помещение	191 550
Търговски комплекс с басейн - етап 2	178.84	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво	28 580
	300.3	Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.	174 710
	135.06	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво	30 360
Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4 - Етап 3	299.1	Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухням помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)	227 550
	332.9	Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)	253 260
	27.6	Техническо помещение	21 000

**Общо със закръгление:**

**2 497 000 лв.**

## 2.2. СТОЙНОСТ НА АКТИВА ПО Т. 1.2.

Балансовата стойност на актива по 1.2. съгласно годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. е 2 497 220 лв., съответно пазарната стойност на актива, определена от независимия оценител „Файнанс Консулт“ ЕООД към 20.04.2023 г. е 2 670 000 лв. или стойността на сделката, съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 2 670 000 лв.

## 2.3. СТОЙНОСТ НА АКТИВА ПО Т. 1.3.

Балансовата стойност на актива по т. 1.3. съгласно годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. е 13 685 800 лв., съответно пазарната стойност на актива, определена от независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД към 31.12.2022 г. е 13 685 800 лв. или стойността на сделката, съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 13 685 800 лв.

## 2.4. СТОЙНОСТ НА АКТИВА ПО Т. 1.4.

Пазарната стойност на актива по т. 1.4., определена от независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД е в размер на 1 268 600 лв. или стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 1 268 600 лв.

Тъй като в предлаганите сделки 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 2022 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 31.03.2023 г.

Таблица 2  
лв.

Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2022 г.	132 482 566
Праг от два процента	2 649 651
Сума на активите, съгласно финансов отчет към 31.03.2023 г.	133 044 322
Праг от два процента	2 660 886

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 сделки в резултат, на които ще се предоставят за ползване имущество на дружеството и ще се придобиват активи, съгласно чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1 от ЗППЦК е 2 649 651 лв.

От определената съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойност на сделките по т. 1.1. - 1.4 е видно за сделка по:

- т. 1.1. определената стойност в размер 8 539 800 лева преминава самостоятелно определения праг;
- т. 1.2. определената стойност в размер 2 670 000 лева преминава самостоятелно определения праг;
- т. 1.3. определената стойност в размер 13 685 800 лева преминава самостоятелно определения праг;
- т. 1.4. определената стойност в размер 1 268 600 лева не преминава самостоятелно определения праг.

Насрещните страни по сделките „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ООД и „Санта Марина“ АД са свързани лица съгласно § 1, т. 13, б. „б“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, тъй като и двете дружества са контролирани от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, предвид което и на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, сделките всяка една от които е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло.

С оглед гореизложеното стойността на сделките по т. 1.1. - 1.4 преминава определения съгласно чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ от ЗППЦК праг, предвид което за сключването им е необходимо предварително овластяване от страна на общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

### **3. СТРАНИ ПО СДЕЛКИТЕ – 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 СДЕЛКИТЕ**

3.1. Страни по сделката по т. 1.1. са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – наемодател и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ООД – наемател на недвижимите имоти във в.с. Санта Марина, гр. Созопол, посочени по-горе.

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

3.1.1. **Марио Захариев Захариев**, тъй като упражнява непряк контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, както следва:

3.1.1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 70,81% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД притежава 36,08% от капитала на „ФП Инвест“ АД, а „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава 63,92% от капитала на „ФП Инвест“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД са акционери във „ФП Инвест“ АД, притежаващ 17,03% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко 27,25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.1.1.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 23,97% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.1.1.3. Марио Захариев Захариев притежава 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.1.4. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Феърплей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, които дружества контролира непряко.*

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

3.1.2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Феърплей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, в които дружества има пряко и непряко участие.*

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

3.1.3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и „Феърплей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, тъй като има пряко участие в капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и е член на СД на „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.

**3.2. Страни по сделката по т. 1.2. са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – наемодател и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ООД наемател на недвижимия имот в гр. Черноморец, посочен по-горе.**

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

**3.1.1. Марио Захариев Захариев, тъй като упражнява непряк контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, както следва:**

3.1.1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 70,81% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД притежава 36,08% от капитала на „ФП Инвест“ АД, а „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава 63,92% от капитала на „ФП Инвест“ АД, като „ФеърПлей

Аграрен Фонд“ АД и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД са акционери във „ФП Инвест“ АД, притежаващ 17,03% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко 27,25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.1.1.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 23,97% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.1.1.3. Марио Захариев Захариев притежава 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.1.4. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, които дружества контролира непряко.*

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

3.1.2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, в които дружества има пряко и непряко участие.*

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

3.1.3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, тъй като има пряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и е член на СД на „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.

**3.3. Страни по сделката по т. 1.3. са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – наемодател и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ООД наемател на недвижимия имот в гр. Банско посочен по-горе.**

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

3.1.1. **Марио Захариев Захариев**, тъй като упражнява непряк контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, както следва:



3.1.1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 70,81% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД притежава 36,08% от капитала на „ФП Инвест“ АД, а „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава 63,92% от капитала на „ФП Инвест“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД са акционери във „ФП Инвест“ АД, притежаваш 17,03% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко 27,25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.1.1.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 23,97% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.1.1.3. Марио Захариев Захариев притежава 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.1.4. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, които дружества контролира непряко.*

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

3.1.2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, в които дружества има пряко и непряко участие.*

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

3.1.3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

*Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, тъй като има пряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и е член на СД на „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.

**3.4. Страни по сделката по т. 1.4. са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – купувач и „Санта Марина“ АД продавач на недвижимия имот в гр. Созопол посочен по-горе.**

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

3.4.1. **Марио Захариев Захариев**, тъй като упражнява непряк контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, както следва:

3.4.1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 70,81% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД притежава 36,08% от капитала на „ФП Инвест“ АД, а „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава 63,92% от капитала на „ФП Инвест“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД са акционери във „ФП Инвест“ АД, притежаващ 17,03% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко 27,25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

3.4.1.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание на „Санта Марина“ АД.

3.4.1.3. Марио Захариев Захариев притежава пряко 23,97% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.4.1.4. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

3.4.1.5. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Санта Марина“ АД.

*Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, които дружества контролира непряко.*

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

3.4.2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „Санта Марина“ АД.

3.4.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

3.4.2.3. Член е на Съвета на директорите на „Санта Марина“ АД.

*Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, в които дружества има пряко и непряко участие.*

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

3.4.3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „Санта Марина“ АД.

3.4.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

*Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, тъй като има пряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и е член на СД на „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 СДЕЛКИТЕ**

### **4.1. Пазарна оценка на сделките по т. 1.1.**

Пазарната оценка на потенциалните наеми е направена от „Импакт Оценители“ ООД. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат от КНОБ 100100911/14.12.2009 г.) и Маруся Стефанова (сертификат от КНОП 100100957/14.12.2009 г.) Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценяваните активи.

- Пазарна стойност на наема на обособените части в гр. Созопол е:

Обект	Функция	Пазарен наем за сезон 2023 г./лв.
Търговски комплекс и басейн - Етап 1	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение	43 800
	Дневен-панорамен бар и летен ресторант	
	Рецепция, състояща се от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинни, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители	8 200
Търговски комплекс "Marina Plaza"	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места	
	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж (застроена площ 480.73кв.м.)	50 800
	Перално помещение	4 800
Търговски комплекс с басейн - етап 2	Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.	14 600
	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво	
	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво	2 000
Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4 - Етап 3	Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухня помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)	14 560

#### 4.2. Пазарна оценка на сделката по т. 1.2.

Пазарната оценка на потенциалния наем е направена от „Импакт Оценители“ ООД. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат от КНОБ 100100911/14.12.2009 г.) и Маруся Стефанова (сертификат от КНОП 100100957/14.12.2009 г.) Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания актив.

- Годишен наем на Почивна база в гр. Черноморец: 20 440 лв.

#### 4.3. Пазарна оценка на сделката по т. 1.3.

Пазарната оценка на потенциалния наем е направена от „Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК 201695368, със сертификат от КНОБ 100102050/22.08.2011 г. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифициран оценител Яна Данаилова.

Изведената стойност на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско е 352 000 лв.

#### 4.4. Пазарна оценка на сделката по т. 1.4.

Пазарната оценка на УПИ 67800.35.49 е направена от „Импакт Оценители“ ООД. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат от КНОБ 100100911/14.12.2009 г.) и Маруся Стефанова (сертификат от КНОП 100100957/14.12.2009 г.) Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания актив.

- Пазарна стойност на УПИ 67800.35.49 в гр. Созопол: 1 268 600 лв.

### **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 и имотите, за които се изисква овластяване на СД от ОСА**

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.

#### **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.

##### 5.3.1. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и неговите акционери от сключване на сделките по т. 1.1.

Независимо от продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна и значителната несигурност за икономическия растеж в района, Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ счита, че е важно търговските комплекси във в.с. Санта Марина да работят при оптималните възможни условия. Сезон лято 2022 беше успешен за в.с. Санта Марина, като преобладаваха много български туристи. Отчитаме риска от липса на съществено присъствие на руски граждани, които са

и основните собственици на недвижими имоти във в.с. Санта Марина, но предвид извършените препродажби на апартаменти през 2022 г., очакванията ни за предстоящия летен сезон са оптимистични.

Предложението ни е договорът/договорите за наем да бъдат сключени при следните условия:

Срок от 01.07.2023 г. до 01.07.2026 г.

Цена – наемната цена ще е съставена от вариативен компонент, т.н. процент от оборота, представляващ 9% от приходите на ресторантите за периода на договора и функционирането им.

Очакваните приходи за Дружеството от отдаване на недвижимите имоти са в рамките на 140 000 лв. годишно или 420 000 лв. за периода на отдаване под наем.

Наемната цена е съобразена с определената такава в пазарната оценка, посочена в т. 4.1. от настоящия доклад.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че отдаването под наем на гореописаните имоти би било от изгода за инвеститорите на дружеството и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за извършване на сделката, подробно представена в настоящия доклад.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ следи внимателно развитието на военния конфликт между Русия и Украйна и влиянието му върху туристическия сектор, като при промяна на ситуацията и настъпване на обстоятелства, които дават основания за преразглеждане на следваната към момента консервативна стратегия за условията, при които се предлага да се отдадат недвижимите имоти, ще предложим на ОСА нови параметри на договорите за наем.

#### 5.3.2. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери от сключване на сделката по т. 1.2.

Предвид неизвестното бъдещо въздействие, което военният конфликт между Русия и Украйна, както и наложените спрямо Русия и нейните граждани ограничения, може да окаже върху туристическия сезон и приходите от Лято 2023 от актива в гр. Черноморец, Съветът на директорите на Дружеството е предпазлив в очакванията си и се придържа към консервативна стратегия, целяща гарантиране на сигурен приход и запазване на изградени дългосрочни взаимоотношения.

Договорът за наем ще бъде сключен при следните условия:

Срок – от 01.07.2023 г. до 01.07.2026 г.

Цена – наемната цена на договора е съставена от два компонента – твърд и вариативен:

- твърд наем в размер на 20 000 лв. годишно;
- вариативен компонент, т.н. „процент от оборота“, представляващ 6% от приходите от оборот на столовата и бистрото за периода на договора и функционирането им.

Наемната цена е съобразена с определената такава в пазарната оценка, посочена в т. 4.2. от настоящия доклад.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че отдаването под наем на гореописаните имоти би било от изгода за инвеститорите на дружеството и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за извършване на сделката, подробно представена в настоящия доклад.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ следи внимателно развитието на военния конфликт между Русия и Украйна и влиянието му върху туристическия сектор, като при промяна на ситуацията и настъпване на обстоятелства, които дават основания за преразглеждане на следваната към момента консервативна стратегия за условията, при които се предлага да се отдаде недвижимия имот, ще предложим на ОСА нови параметри на договора за наем.

#### 5.3.3. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери от сключване на сделката по т. 1.3.

Предвид неизвестното бъдещо въздействие, което военният конфликт между Русия и Украйна, както и наложените спрямо Русия и нейните граждани ограничения, може да окаже върху туристическия сезон и приходите, Съветът на директорите на Дружеството е предпазлив в очакванията си и се придържа към консервативна стратегия, целяща гарантиране на сигурен приход и запазване на

изградени дългосрочни взаимоотношения. Независимо от това отчитаме засиления интерес на български туристи към хотела в гр. Банско, като след извършената реновация и предлагането на хотела като целогодишна All Inclusive дестинация ношувките са повече от предходните години, включително и преди пандемията. Интересът към хотела и доброто му управление ни мотивират да предложим по-висок наем, при който да бъде сключен договор.

Предложението на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е договарянето за наем да бъде сключено при следните условия:

Срок – от 01.10.2023 г. до 30.09.2026 г.

Цена – твърд компонент в размер на не по-малко от 355 000 лв. без ДДС годишно, платим на вноски.

Предложението ни е ОСА да овласти Съвета на директорите да включи в договора клауза за индексване на наема, като последният да не е в размер по-нисък от посочените по-горе стойности.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ счита, че отдаването под наем на гореописания имот би било от изгода за инвеститорите на дружеството и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за извършване на сделката, подробно представена в настоящия доклад.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ следи внимателно развитието на военния конфликт между Русия и Украйна и влиянието му върху туристическия сектор, като при промяна на ситуацията и настъпване на обстоятелства, които дават основания за преразглеждане на следваната към момента стратегия за условията, при които се предлага да се отдаде недвижимия имот, ще предложим на ОСА нови параметри на договора за наем.

#### 5.3.4. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ и неговите акционери от сключване на сделката по т. 1.4.

„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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.

Имотът предложен за закупуване се намира в съседство на имоти с идентификатори 67800.35.135 и 67800.35.139, които са собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, като окрупняването би позволило на дружеството, както да реализира собствен проект, така и да предложи имотите на инвеститор, който да развие собствен.

### **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“ АД СИЦ:**

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



27.04.2023 г.