

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 покупка на недвижими имоти, собственост на последното.

Имоти, предлагани за покупка:

1.1. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА (сграда „А“) и РЕКОНСТРУКЦИЯ И НАДСТРОЙКА НА СЪЩЕСТВУВАЩА ДВУЕТАЖНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА (сграда „Б“), с идентификатор 68134.903.1417.5, находящи се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б, изградени в терен, представляващ ПИ с идентификатор 68134.903.1417 (стар номер 1417, парцел II, кв.11), находящ се в гр. София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша“ (ОФИС СГРАДА „ФПИ БИЗНЕС ЦЕНТЪР“);

1.2. Поземлен имот, с идентификатор 68134.903.2446 (стар номер 2446, парцел VII, от кв. 11 по плана на гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. „Черни връх“ № 51А) и

1.3. Поземлен имот с идентификатор 68134.903.3005, находящ се в гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. „Черни връх“.

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.

Пазарната стойност на предлаганите по т. 1 по-горе имоти, определена от независим оценител „Импакт Оценители“ ООД е общо в размер на 9 504 400 лв. или стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 9 504 400 лв.

Пазарната стойност на предлаганите за придобиване активи е както следва:

№	Наименование	Площ кв.м.	Пазарна стойност/лв.
1	Сграда "А"	7 896,87	5 132 400
2	Сграда "Б"	3 314,40	3 762 600
	Общо сгради:		8 895 000
3	ПИ 68134.906.1417, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	3 900	437 900
4	ПИ 68134.906.2446, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	655	162 900
5	ПИ 68134.906.3005, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	38	8 600
	Общо парцели/лв.:		609 400
	Общо за имотите/лв.:		9 504 400

Сделката за придобиване на посочените по-горе имоти ще бъде на стойност 9 504 400 лв.

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 31.03.2022 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 31.03.2022 г.	97 859 031
Праг от два процента	1 957 180

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 посочените по-горе недвижими имоти 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 недвижимите имоти в гр. София, бул. „Черни връх“, посочени по-горе.

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 упражнява непряк контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и пряк контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, както следва:

1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 76,31% 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 25,41% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

1.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 28,85% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

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

1.4. 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, които дружества контролира.

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 28,85% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време 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.

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 28,85% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време упражнява пряк контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

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

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 ОБЕКТИТЕ И СДЕЛКИТЕ

Пазарна оценка на недвижими имоти с идентификатори 68134.906.1417, 68134.906.2446, 68134.906.3005 и сграда (сграда „А“ и сграда „Б“) с идентификатор 68134.903.1417.5

Пазарната оценка на сделката за покупко-продажба на недвижими имоти с идентификатор 68134.906.1417, 68134.906.2446 и 68134.906.3005 и сграда (сграда „А“ и сграда „Б“) с идентификатор 68134.903.1417.5 е направена от „Импакт Оценители“ ООД, ЕИК 130983568. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството инж. Татяна Тотева и Маруся Стефанова - лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ.

Пазарната стойност, изведена в оценката от 10.05.2022 г. е 9 504 400 лв.

Приложени са методите на амортизираната възстановителна стойност и метод на капитализиране на бъдещите парични приходи.

5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ

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 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 гореописаните имоти.

Съгласно Удостоверение за актуално състояние, вписано в Служба по вписванията към АВ, с вх. рег. № 25834, том V, акт № 128/ 2019 г. „Феърплей Интернешънъл“ АД е собственик на следния недвижим имот: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор 68134.903.1417 (стар номер 1417, парцел II, кв. 11), находящ се в гр. София, Столична община, район „Лозенец”, целият с площ по документ за собственост от 3 900 кв.м. и с площ по скица от 3 873 кв.м., съставляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот II-1417, в кв. 11 по плана на град София, местност НПЗ „Хладилника Витоша”, ЗАЕДНО с построената в имота АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5, с подземни гаражи, помещение за столова с кухненски бокс, помещение за лобибар, помещение за шоурум, помещения за конферентни зали, офис помещения, помещение за абонатна станция, съгласно разрешение за ползване № СТ - 12 - 679 / 29.11.2005 г. ДНСК, като административната сграда е със застроена площ от 1388 кв.м. и разгъната застроена площ общо над и под терена от 9332 кв.м. и се състои от две тела: СГРАДА “А” /сутерен и осем етажа/ и СГРАДА “Б” /сутерен и два етажа.

Обектът „Административна сграда с подземни гаражи, помещение за столова с кухненски блок, помещение за лобибар, помещение за шоурум, помещения за конферентни зали, офис помещения, помещение за абонатна станция, външни ВиК връзки и кабели НН” е изграден съгласно Разрешение за строеж № 737 от 23.08.2004 г. и е въведен в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-12-679 от 29.11.2005 г.

Съгласно Разрешение за строеж № 180/04.09.2015 г. се разрешава реконструкция и надстройка на съществуваща двуетажна административна сграда (Сграда „Б“), в ПИ с идентификатор 68134.903.1417 (стар номер 1417, парцел II, кв. 11), находящ се в гр. София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”. За обектът е издаден Протокол за

откриване на строителната площадка. Сградата е с Разрешение за ползване № СТ-05-1055 от 18.09.2017 г.

Съгласно Договор за продажба от 23.02.2016 г., „ФеърПлей Риъл Истейт“ ЕООД е собственик на Поземлен имот с пл. № 2446, в УПИ VI „за обществено обслужване и административно строителство“, кв. 3 /стар кв. 11/, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“ част „юг“, съгласно КП, одобрен със Заповеди с №№ РД-09-50-696/11.12.1998 г., РД-50-09-41/22.01.1999 г., РД-09-50-649/05.11.1999 г., на гл. архитект на гр. София, потвърдени с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС и Заповед № РД-09-139/20.07.1999 г. за ПИ с пл. № 1562, кв. 3 на гл. архитект на Район „Лозенец“ и РП, одобрен с Решение № 254 по Протокол № 17/31.05.2012 г., Решение № 326 по Протокол № 42/27.06.2013 г. на СОС и Заповед № РД-09-321/18.11.2015 г. за ПИ с пл. № 2446, к.л. № 546, кв. 3 на гл. архитект на Район „Лозенец“, находящ се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51А, с площ от 655 кв.м, с граници по ПУП: от изток - реална част от ПИ с пл. № 1417, к.л. № 546, влизаща в състава на УПИ VI, кв. 3; от северозапад - реална част от ПИ с пл. № 1562, к.л. № 546, влизаща в състава на УПИ VI, кв. 3, от запад - бул. „Черни връх“; от юг - УПИ V - 1528, кв. 3.

С Договор за преобразуване на търговско дружество чрез вливане от 18.01.2019 г. „ФеърПлей Риъл Истейт“ ЕООД се влива във „Феърплей Интернешънъл“ АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б, ЕИК 831372469.

Правото на собственост върху поземлените имоти и сградата преминава във „Феърплей Интернешънъл“ АД с Удостоверение за актуално състояние, вписано в Служба по вписванията към АВ, с вх. рег. № 25834, том V, акт № 128/2019г.

Административната сграда, построена в имот с идентификатор 68134.906.1417, представлява административен комплекс състоящ се от две сгради: сграда А - административна сграда със сутерен и осем етажа, и сграда Б - административна сграда със сутерен и шест етажа. Подземното ниво на Сграда „А“ и Сграда „Б“ е предвидено за паркиране в две групи с общо 56 паркоместа.

Поземлен имот с идентификатор 68134.906.1417, находящ се в гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. „Черни връх“ е с площ от 3 900 кв.м.

Поземлен имот 68134.903.2446 находящ се в гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. „Черни връх“ е с площ от 655 кв.м.

Поземлен имот с идентификатор 68134.903.3005, находящ се в гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. „Черни връх“ е с площ от 38 кв.м.

Годишните приходи от отдаването на имотите са в рамките на 1 000 000 евро.

Цялата сграда е оперативна и в добро състояние, с изградена инженерна и транспортна инфраструктура. Намира се в район „Лозенец“ и то в частта, определяна като най-атрактивна за инвестиции в столицата – т.н. зона „НПЗ Хладилника“, в която са разположени централите на „Алианц Банк“, представителствата на „Майкрософт“, „Л’Ореал“, „БМВ“, „Ериксон“, „Новартис“, „Фокс“, „Оракъл“, „Тева“, „Сител“, „Филип Морис“ и „Фадата“. В непосредствена близост е „Мол Парадайс“, болница „Токуда“, хотел „Майсон“. Спирка „Витоша“ на Софийския метрополитен е на 50 м., както и трамвай и автобуси.

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.

Настоящото предложение за придобиване на недвижими имоти е в отговор на преразгледаната от мениджмънта на дружеството инвестиционна политика, като очакванията ни са включването на още една офис сграда 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.

Имотът на бул. „Черни връх“ в гр. София е административна сграда, отдадена на местни и международни компании и генерира годишен приход от около 1 000 000 евро.

Придобиването на имотите се предвижда да стане със собствен и с привлечен капитал (банков кредит между 3 000 000 и 4 000 000 евро).

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че покупката 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.

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. Виолета Василева Кабзималска - Тахрилова



17.05.2022 г.