

## 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 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 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.

**Предлаганите за отдаване площи включват следните основни имоти:**

**1.1. ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЪРГОВСКО – ОБСЛУЖВАЩИ СГРАДИ В ГР. СОЗОПОЛ, МЕСТНОСТ „СВ. МАРИНА“, ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“**

**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 (триста и двадесет цяло и 0,66 кв. м.) кв. м., състояща се от хол с кътове 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 къта, 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. (сто и деветдесет цяло и тридесет стотни квадратни метра), 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. (двеста и единадесет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), 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. /сто шестдесет и три кв. м./ и склад, със застроена площ на това ниво 258 /двеста петдесет и осем/ кв. м., разположени на кота + 8.50 над кухнята на ресторанта.

*Общата разгъната площ на Търговски комплекс и басейн - Етап I във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол – 2 663,27 (две хиляди шестстотин шестдесет и три 0,27) кв.м. Обща отдаваема площ – 885,17 (осемстотин осемдесет и пет и 0,17) кв. м.*

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

- **Заведение за хранене**, предназначено за сладоледена къща 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 (четиридесет и девет цяло 0,12) 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 (петдесет и две цяло 0,18) кв. м.

*Общата разгъната застроена площ на Търговски комплекс и басейн - Етап II във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол – 1 086,73 (хиляда и осемдесет и шест 0,73) кв. м.*

*Обща отдаваема площ – 401,6 (четиристотин и един и 0,06) кв. м.*

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

- **Ресторант** със застроена площ 210,98 кв. м. (двеста и десет цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), 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 ( четиристотин и осемдесет 0,73) кв. м. разположено на кота: +3,50;

- **Перално помещение** със застроена площ 178,34 (сто седемдесет и осем 0,34) 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 (три хиляди четиристотин и седемдесет и два 0,29) кв. м. Обща отдаваема площ – 870,05 (осемстотин и седемдесет 0,05) кв. м.*

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

- **Зала с 52 места** със застроена площ от 139,08 (сто тридесет и девет цяло и 0,08 квадратни метра) кв. м., разположена на кота 0.00 веранда;

- **Шоу кукинг и бар** със застроена площ от 44,45 (четиридесет и четири цяло и 0,45 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Кухня, помощни помещения и складове** със застроена площ от 78,34 (седемдесет и осем цяло и 0,34 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Стопански вход** – стълбище със застроена площ от 13,20 (тринадесет цяло и 0,20 квадратни метра) кв. м., разположено на кота 0.00 веранда;

- **Предверие, WC жени и WC мъже** със застроена площ от 24,03 (двадесет и четири цяло и 0,03 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Зала за конференции с 88 места** със застроена площ от 204,53 (двеста и четири цяло и 0,53 квадратни метра) кв. м., разположена на кота +3,60;
- **Помощни офиси и складове** със застроена площ от 89,24 (осемдесет и девет цяло и 0,24 квадратни метра) кв. м., разположени на кота +3.60;
- **Стълбище** със застроена площ от 8,02 (осем цяло и 0,02 квадратни метра) кв.м., разположено на кота +3,60;
- **Предверие, WC жени и WC мъже** със застроена площ от 31,11 (тридесет и едно цяло и 0,11 квадратни метра) кв. м., разположени на кота +3,60;
- **Техническо помещение** със застроена площ от 27,60 (двадесет и седем цяло и 0,60 квадратни метра) 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 (шестстотин и пет) кв. м.*

## 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 предоставя за ползване определено имущество.

В тази връзка, 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. 100т от ЗППЦК.

Балансовата стойност на предлаганите активи, съгласно годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. е 8 272 хил. лв. (Таблица 1), съответно пазарната стойност на обособени части от предлаганите активи, определена от независимия оценител „Файнанс Консулт“ е 2 392 хил. лв. или стойността на сделката, съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 8 272 хил. лв.

**Балансова стойност на предлаганите за отдаване под наем инвестиционни имоти към 31.12.2021 г. в лв.**

Таблица 1

<b>Инвестиционни имоти</b>	<b>РЗИ/кв.м.</b>	<b>Балансова стойност/хил. лв.</b>
Търговски комплекс и басейн Етап 1	2 663	3 273
Търговски комплекс и басейн Етап 2	1 086	1 330
Търговски комплекс “Marina Plaza”	3 427	2 894
Търговски комплекс 4, Етап 3	605	775
<b>Общо инвестиционни имоти</b>		<b>8 272</b>

**Пазарна стойност на обособени части от инвестиционните имоти за отдаване под наем към 09.05.2022 г. в лв.**

*Таблица 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	138 710
	1833	Рецепция, състояща се от хол с кьтове за сядане, 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	233 720
	715	Дневен-панорамен бар и летен ресторант	153 950
	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	306 860
Търговски комплекс "Marina Plaza"	649.93	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места	217 100
	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.)	453 450
	399.85	Перално помещение	183 510
Търговски комплекс с басейн - етап 2	178.84	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво	27 380
	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.	167 380
	135.06	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво	29 080
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.)	218 010
	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.)	242 640
	27.6	Техническо помещение	20 120

**Общо**

**2 392 000 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.

Таблица 3

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 предоставя за ползване 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 сключи договор за отдаване под наем на посочените в гр. Созопол недвижими имоти и/или обособени части от тях, е необходимо предварително овластяване 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 са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – наемодател и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД – наемател на недвижими имоти и/или обособени части от тях в гр. Созопол.

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 „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, 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, притежаващ 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 76,31% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 100% от гласовете в общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

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.*

## **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 чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

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. 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 чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

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.

## **4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТИТЕ И СДЕЛКИТЕ**

Пазарната оценка на потенциалните наеми е направена от „Импакт Оценители“ ООД. Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценяваните активи.

- Годишен наем на Търговски площи в комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол:  
- 156 800 лв.



Обект	Функция	Пазарен наем за сезон 2022 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	43 000
	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 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	8000
Търговски комплекс "Marina Plaza"	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места	49 700
	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.)	
	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.	14 400
	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво	2 000
	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво	
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.)	14 900

**Общо**

**156 800 лв.**

## 5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ 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 властяване 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.

Предвид войната между Русия и Украйна, която поражда значителна несигурност за икономическия растеж в района, както и отмяната на политически стимули прогнозите за глобален растеж бяха преразгледани надолу спрямо тези от м. декември (по-специално за 2022 г. и 2023 г.)

Независимо от това „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че е важно комплекса в гр. Созопол да работи при оптимални условия, въпреки риска от липса на съществено присъствие на руски граждани, които са и основните собственици на недвижими имоти във в.с. „Санта Марина“.

## **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.

Прогнозите ни за сезона Лято 2022 г. са повлияни, както от военния конфликт между Русия и Украйна, така и от наложените ограничения по отношение на руски граждани, които са основните гости и собственици на недвижими имоти във в.с. „Санта Марина“. Присъствието им, респ. липсата им в комплекса имат съществено влияние върху представянето на търговските комплекси и смятаме, че предлагания наемен договор за този сезон кореспондира с политическата и икономическа ситуация и нейните последици, като условията му са справедливи и целят запазване на дългогодишните търговски взаимоотношения с цел продължаващо бъдещо сътрудничество при промяна на сегашните условия.

### Договорът за наем ще бъде сключен при следните условия:

Срок от 01.07.2022 г. до 01.07.2023 г.

Цена – наемната цена ще е съставена от вариативен компонент, т.н. процент от оборота, представляващ 9% от приходите от оборот на ресторантите за периода на договора и функционирането им. Очакваните приходи за Дружеството от отдаването на недвижимите имоти са в рамките на 157 000 лв.

Периодът на отчитане на оборота е месечно и ще се удостоверява в края на всеки месец с протокол, подписан в присъствието на представители на двете страни, на база „отчет фискална памет (съкратен) от първо до последно число на всеки месец“, снет от всеки един фискализиран касов апарат. Заплащането на така отчетената наемна цена е както следва: ежемесечни плащания до 10-то число на всеки месец, следващ месеца, за



който е снет „отчет фискална памет (съкратен) от първо по последно число на всеки месец“.

Наемната цена е съобразена с определената такава в пазарната оценка, посочена в т. 4 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.

#### **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.

