

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 договори за наем с наемодател Дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 на хотел „Св. Иван Рилски“, гр. Банско.

Имот, предлаган за отдаване под наем:

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 разгърната застроена площ от 8 910,70 кв. м., разположени на и над терена и 4 350 кв. м. разгърната 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.

2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА, 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 хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско, съгласно годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. е 13 443 900 лв., съответно пазарната стойност на актива, определена от независимия оценител „Импакт Оценители“ към 21.12.2021 г., е 13 443 900 лв. или стойността на сделката, съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 13 443 900 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 1

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 хотел „Св. Иван Рилски“ 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 недвижимия имот в гр. Банско.

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 СДЕЛКАТА

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 304 000 лв.

Методи на оценка, използвани в доклада:

- Метод на пазарните аналози
- Метод на транзакционната печалба

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 имота, за който 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 гореописания имоти.

В имота в гр. Банско, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира допълнителни средства за реновирането на хотел „Св. Иван Рилски“ през 2020 г. и 2021 г. с идеята да позиционира обновения хотел в по-атрактивна категория, дефинирана като СПА хотел.

Цели се оптимално предлагане на туристически продукти, предпочитани от българските туристи – дълги уикенди, големи СПА пространства с разнородни услуги и пълен пансион, познати като „ол инклузив“.

Дружеството цели да запази стойността на актива и да отдаде имота на най-добрите за ситуацията условия, водено и от поети ангажименти към собственици и наематели на над 160-те апартамента в комплекс „Св. Иван Рилски“. Допълнително „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ очаква да реализира останалите за продажба апартаменти в проекта и практиката показва, че гостите на комплекса са най-добрите клиенти за придобиване на собственост там.

През 2020 г. и 2021 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както и всички компании с инвестиции във ваканционни имоти, хотели и проекти в тези сегменти на имотния пазар, усети чувствително ограниченията, породени от глобалната пандемия COVID-19.

Началото на 2022 г. беше посрещната от туристическия бранш с очаквания за бавно възстановяване до предпандемичните нива, но избухналият между Русия и Украйна военен конфликт поражда значителна несигурност и към момента на практика е почти невъзможно да се правят прогнози за сезон Лято 2022 г.

Независимо от това „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че е важно хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско да бъде отдаван под наем при оптимални условия с цел доходност за Дружеството и неговите акционери. Съветът на директорите отчита факта, че сезон Лято 2022 г. да голяма степен ще е повлиян от войната между Русия и Украйна, като с предложената сделка цели и запазване на изградените дългогодишни взаимоотношения с цел продължаващо бъдещо сътрудничество при промяна на сегашните условия.

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.

Предвид неизвестното бъдещо въздействие, което здравната криза COVID-19 и 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

2022, 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.

Предложението на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е договорът за наем да бъде сключен при следните условия:

Срок – от 01.10.2022 г. до 30.09.2023 г.

Цена – твърд компонент в размер на 370 000 лв., платим, както следва:

- до 31.01.2023 г. – 160 000 лв.
- до 28.02.2023 г. – 80 000 лв.
- до 30.04.2023 г. – 80 000 лв.
- до 30.09.2023 г. – 50 000 лв.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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.

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



19.05.2022 г.

