

## **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 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 ПОЧИВНА БАЗА В ГР. ЧЕРНОМОРЕЦ, ОБЩ. СОЗОПОЛ, СЪСТОЯЩА СЕ ОТ:**

**1.2.1. Масивна четириетажна сграда с бар и ресторант с обща РЗП 3 150** (три хиляди сто и петдесет) кв. м., изградена в УПИ I за имоти с планоснимачни номера: 514 (петстотин и четиринадесет), 515 (петстотин и петнадесет), 523 (петстотин двадесет и три) и 524 (петстотин двадесет и четири) в квартал 55 (петдесет и пет) по плана на гр. Черноморец, общ. Созопол, обл. Бургаска. Акт за собственост: НА № 60, т. VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006 г. на н-с 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, поддръжката и ремонтите във в.с. „Санта Марина“ през ления сезон.

Сградата разполага с 41 стаи и 8 апартамента, столова и бистро.

### **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 предлагания актив, съгласно годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. е 2 461 220 лв., съответно пазарната стойност на актива, определена от независимия оценител „Файнанс Консулт“ към 09.05.2022 г., е 2 470 000 лв. или стойността на сделката, съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 2 470 000 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 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 посочения недвижим имоти и/или обособени части от него в гр. Черноморец, 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 и/или обособени части от него в гр. Черноморец.

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

- Годишен наем на Почивна база в гр. Черноморец:  
- 20 000 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 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.

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 Почивната база в гр. Черноморец да бъде отдавана 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.

Договорът за наем ще бъде сключен при следните условия:

Срок – от 01.07.2022 г. до 01.07.2023 г.

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

- твърд наем в размер на 20 000 лв.;
- вариативен компонент, т.н. „процент от оборота“, представляващ 9% от приходите от оборот на столовата и бистрото за периода на договора и функционирането им.

Плащанията по твърдия компонент от наема ще са както следва:

- до 31.07.2022 г. – 10 000 лв.
- до 31.08.2022 г. – 10 000 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 до 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.

