

## 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 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 на следния недвижим имот:

Хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско със застроена площ 1 949,05 /хиляда деветстотин четиридесет и девет цяло и пет стотни/ кв. м., с разгъната застроена площ от 8 887,07 /осем хиляди осемстотин осемдесет и седем цяло и седем стотни/ кв. м., разположени на и над терена и 4 350,08 /четири хиляди триста и петдесет цяло и тридесет и осем стотни/ кв. м. застроена площ разположена под терена във Ваканционно селище “Св. Иван Рилски”, изградено в имот с планоснимачен № 089021 /нула, осем, девет, нула, две, едно/ в местността “Св. Иван”, гр. Банско, целият с площ 13 246 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: имоти с номера 089001, 089004, 089005, 089008, 089011 /осемдесет и девет хиляди и едно, осемдесет и девет хиляди и четири, осемдесет и девет хиляди и пет, осемдесет и девет хиляди и осем, осемдесет и девет хиляди и единадесет/ и път.

Договорът за наем да бъде сключен при следните условия:

Срок – от 01.10.2020 до 30.09.2021 г.

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

- твърд наем е в размер на 100 000 лв. за периода на договора, платим на три равни вноски до 29.12.2020; до 29.01.2021 и до 01.03.2021г.;
- вариативен компонент т.н. „процент от оборота“, представляващ 10% от приходите от оборот на хотелския комплекс надвишаващи 1 000 000 лв. за периода на договора. Периодът на отчитане на оборота е 6 месеца – към 31 март 2021 г. и към края на договора 30.09.2021 г.
- Наемната цена е съобразена с определената такава в пазарната оценка посочена в т. 4 от настоящия доклад.
- Общата стойност на твърдия и вариативен компонент се очаква да бъде около 245 000 лв. без ДДС, съгласно пазарната оценка на наема.

### 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 сделки, 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 за 2019 г. е 10 233 342 лева, съответно пазарната му стойност определена от независим оценител е 10 021 247 лева или стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 10 233 342 лева.

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 2019 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 31.03.2020 г.

Таблица 1

Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2019 г.	61 330 000 лв.
Праг от два процента	1 226 600 лв.
Сума на активите съгласно финансов отчет към 31.03.2020 г.	61 136 000 лв.
Праг от два процента	1 222 720 лв.

Предвид горепосоченото 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 1 222 720 лева.

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“ – гр. Банско е необходимо предварително овластяване от страна на общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

**3. Страните по сделката – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица и естеството на интереса им от сделките.**

Страни по сделката са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – наемодател и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД - наемател на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско.

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

**1. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД**, тъй като упражнява непряк контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и пряк контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, както следва:

1.1. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД 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 акционерите във „ФП Инвест“ АД, притежаващ 65,18% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

1.2. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава и 100 % (над 25 %) от гласовете в Общото събрание и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, като последното дружество е страна по сделката, подробно описана по – горе. Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се изразява в реализирането на приходи от описаната сделка за дъщерните му дружества.

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

2.1. Марио Захариев Захариев притежава 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 акционерите във „ФП Инвест“ АД, притежаващ 65,18% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

2.2. 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.

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

3.1. на основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който непряко притежава над 25% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.2. член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което пряко притежава над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

**4. Милена Марио Захариева – Силаги**, тъй като:

4.1. на основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който непряко притежава над 25% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

4.2. член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което пряко притежава над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

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 от ЗППЦК акционери са Марио Захариев Захариев, Анна Петрова Захариева и Милена Марио Захариева – Силаги нямат право да

упражняват правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите.

#### **4. Пазарната оценка на обекта и сделката.**

Докладът за оценка на актива е изготвена от "ИМПАКТ Оценители" ООД, гр. София - Сертификат номер: 903400011 (от 29.01.2020 г.) и ЕИК 130983568. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството Кирил Невенов Ничев, Сертификат № 100100799 за НИ от 14.12.2009 г. и Ваня Радева- Алексиева, Сертификат № 100100801 за НИ от 14.12.2009 г. – независими лицензирани оценители от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ.

Изведената стойност на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско е 10 021 247 лв. Определена е по метода на осъвременената възстановителна стойност.

Докладът за пазарна оценка на сделката/наема/, е направена от „Финанс Консулт“ ЕООД, ЕИК: 201695368 с оценители Яна Сергеева Данаилова - Сертификат №100102050 за НИ (22.8.2011 г.) и Пламен Иванов Данаилов - Сертификат № 100102372 за НИ (12.12.2018 г.) независими лицензирани оценители от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ.

Годишен наем на Хотел 'Св. Иван Рилски' – Банско

- 100 000 лв. твърда компонента и 10% от сумата над 1 000 000 лв. оборот на хотелския комплекс за периода;

Методи на оценка използвани в доклада :

- Метод на пазарните аналози;
- Метод на приходната стойност;
- Метод на транзакционната печалба.

Основни допускания:

- Получената изходна информация е пълна и вярна;
- Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим;
- Наемателят ще заплати за предлаганото имущество не повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и степен на използваемост.

- Изведената стойност и изводите в доклада биха били валидни при нормална обстановка, т.е. без опасност от затваряне поради въвеждане на извънредна епидемиологична обстановка и при нормално пазарно търсене и предлагане на хотелски услуги, без влияние на потенциални рискове от заразяване и въвеждане на карантина.

#### **5. Описание на икономическата изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от предложените сделки.**

##### **5.1. Инвестиционните цели на дружеството.**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е инвестирало над 12 мил. лв. за придобиването на хотел „Св. Иван Рилски“ в периода 2006-2007 г. Вземайки предвид промените в пазарната среда в гр. Банско, събитията в туристическия бизнес от март 2020, породени от здравната криза от световната пандемия от COVID-19, които от своя страна доведоха до затварянето на хотелите в района с

влизането на гр. Банско в 14-дневна карантина на 17.03.2020 г, средата за оптимално предлагане на туристически продукти е крайно неблагоприятна и дружеството има за цел да запази стойността на актива и да отдаде имота на оптималните за ситуацията условия.

## **5.2. Инвестиционна политика на дружеството и имота, за чието отдаване под наем се изисква овластяване на СД от ОСА:**

Посочените по-горе инвестиционни цели на Дружеството включват осигуряване на приходи от отдаване под наем на придобитите имоти. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ запазва собствеността върху недвижимите имоти – хотелът и земята. В случай, че получи приемливо за дружеството и неговите акционери предложение е възможно, също така, да разгледа вариант за продажбата на гореописания имот, като практиката показва, че в тези случаи е по-добре да има опериращ хотел, отколкото затворена сграда с предназначение за хотел.

Свиването на пазара на хотелиерски услуги и несигурността от продажбата им в краткосрочен план се отразява на търсенето на такива активи и тяхната цена. Допълнителен утежняващ фактор е възприемането на зимните курорти като потенциално по-опасни от летните курорти при разпространението на COVID-19. Не на последно място, презастрояването на гр. Банско след 2006 г. доведе до ценова война на инвеститорите в хотели в града и околностите за ограничени брой туристи, концентрирани в трите месеца около и след новогодишните празници, и ниската заетост в месеците след това.

Потенциалът за зимен туризъм през сезон 2020 – 2021 не е добър в началото на м. август 2020 г. – потенциално най-силния месец за летния сезон в България.

Данните, с които разполагаме, официалните от НСИ, до края на юни 2020 (част от тях в Таблица 2) и те са повече от показателни за ситуацията, пред която сме изправени през летния туристически сезон. Приблизително 2/3 от хотелите отворени през 2019 са били отворени и през юни 2020. Заетостта, обаче е малко над 10% при 45% година по-рано през юни 2019, което води до 90% по-нисък приход (по-ниски цени, по-ниска консумация, бонуси и пр.). Дори и при намалени разходи, заради очаквания спад на туристи, подобни цифри водят до драматичен срив в икономическото състояние на фирмите в туристическия бранш, водят до сериозен ръст в безработицата (в икономическите дейности „Хотелиерство и ресторантьорство“ ръста на безработицата е 34,9% или от около 150 000 постоянно заети около 50 000 души вече са безработни). Увеличената постоянната безработица и сериозно намалява временната заетост, на студенти, ученици, сезонни работници в туристическия бранш вероятно ще доведе до допълнително ограничаване на потреблението като цяло.

Намалението на туристите е както при чуждите, така и при българските туристи, макар и при българските граждани, този спад разбираемо да е по-малък. Комбинацията от фактори намаляващи потреблението, намалява приходите и увеличава несигурността сред хората, които пък харчат по-малко. И спиралата продължава в негативна посока, защото политиката на правителството би следвало да въздейства с цел да повиши потребителско търсене, когато няма ефективен пазар. Поне за сега такава въздействие, оказващо видим ефект, липсва.

Какви са неприятните факти за сезон Лято 2020?

По данни на НСИ през юни 2020 са функционирали 2 030 обекта с над 10 легла - хотели, мотели, къмпинги, хижи и други места за краткосрочно

настаняване. Броят на стаите в тях е около 79 200, а на леглата приблизително 171 400. В сравнение с юни 2019 г. общият брой на функционирали места за настаняване намалява с 32.7%, а броят на леглата в тях - с 43.6%.

Общият брой на регистрираните нощувки през юни 2020 г. е 495 100, или с 87.7% по-малко в сравнение със същия месец на 2019 г. Най-голям спад на нощувките (с 91.7%) се наблюдава в местата за настаняване с 4 и 5 звезди (Хотел „Св. Иван Рилски“ е 4 звезди), което е очаквано на фона на голямото намаление на чужди туристи, увеличената безработица в България и намаляване на покупателната способност на българите заради икономическата криза.

В нашия сегмент, 4- и 5-звездните хотели, нощувките са 59,3% от чужди граждани и 40,7% - от български граждани. Т.е. опитите на Министерството на туризма, администрацията и туристическите оператори да активизират българските туристи дава някакъв резултат в по-ниските сегменти. По-качествените услуги засега остават извън ползрението на българите – било то поради алтернативи извън страната, поради несигурност, страх от зараза или подобни фактори.

Показател	2020	2019	Изменение в %
Брой на посетители/нощували	199 500	1 028 400	- 80,6 %
Заетост на легла	10,7%	45,4%	- 76,43 %
Приходите от нощувки	23.1 млн. лв	206,25 млн. лв	- 88,8%

Таблица 2

Изправени пред невъзможен да се предвиди спад от 94,5%, при нощувките от чуждите граждани и 59,5% при българските (ранните записвания тази година не бяха особено успешни и кризата се очакваше, но мащабът на кризата за туристическия бизнес е смазващ) собствениците/наемателите на хотели, ресторанти, магазини по курортните прилагаме различни подходи, за да покрием поне постоянните разходи – по-ниски цени, бонус нощувки, гъвкавост при резервации, безплатно анулиране и подобни.

Въпреки това, български туристи са имали средно по 2,3 нощувки, докато чужденците средно по 3,3 нощувки (70,1% от тях са нощували в хотели с 4 и 5 звезди), т.е. говорим за преобладаваща заетост „дълъг уикенд“ – характерно за слабите сезони, но за силните месеци на лятото подобна практика е почти най-лошото за хотелиерите и ресторантьорите, собствениците на магазини и атракционни заради високите постоянни разходи. Респективно приходите от чужденци намаляват с почти 96%, а от българи с над 60% - друга особеност на сезона – ниски стойности на нощувките и крайно ограничена консумация на съпътстващи услуги – хранене, забавление, напитки, спорт и т.н.

В съответствие с тези факти, най-висока е заетостта в хотелите с 3- звезди – 12,1%, после тези с 1 и 2 звезди – 11,9%, и хотелите с 4- и 5 - звезди – 9,01%.

Данните от юли са подобни, макар и да има известно подобрение в продължителността на нощувките в сравнение с юни 2020 – все още неофициални. С 75% и съответно 86 % спадат пътуващите с чартърните полети до главните морски летища Варна и Бургас. Клиенти от ключови пазари за България като Русия и Великобритания изобщо няма да присъстват сред гостите на страната през това лято. Да разчитаме, че август ще спаси сезона е твърде оптимистично, донякъде заради влошаващата се здравна обстановка, донякъде й

заради задълбочаващата се икономическа и политическа криза, като и изказвания на политици, вещаещи „най-тежката зима от Голямата депресия“.

В тази мрачна обстановка следва да започне подготовка за зимния сезон 2020-2021 г. проучваният, за който поставят годината в още по-тъмни краски. Ранни записвания към момента няма и ще се разчита на т.н. „last minute“ настанявания и на събития от корпоративни клиенти. От срещите ни с потенциални наематели за хотела, разбираме, че положението е подобно в повечето хотели в зимния курорт. Наемателите не искат да поемат никакви гаранции, защото очакваната „втора вълна“ на COVID-19, която може съвсем да обезсмисли зимния сезон. Липсата на корпоративни събития, здравни семинари, групови йога практики, детски лагери и училища, допълнително излага на риск нормалното функциониране на хотелите.

Самият комплекс „Св. Иван Рилски“ приема посетители извън хотелската част, но интереса е значително по-малък от времето, когато хотела работи и преди „корона“ кризата. Практически в курорта Банско функционират няколко големи хотела (Кемпински, Регнум, Лъки, Грийнлайф, Тера и т.н.) и семейните места за настаняване, за собствениците, на които това е основно препитание.

От друга страна, комплексът „Св. Иван Рилски“ е добре представен във Booking.com – 8,2 „Много добър“, Експедиция, Трипадвайзор, Триваго и други веб агенти, туристическите агенции и туроператорите. Едно прекъсване на дейността на хотела в сезона (хотелът не е прекъсвал работа от 2006 г.), следва да се оповести на тези посредници и това ще се отрази негативно на по-нататъшната дейност на хотела в бъдещ период, което няма да се случи при вземане на положително решение от акционерите за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско.

### **5.3. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, в икономическата група на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД. 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 пазарната среда като изхожда от основния принцип – гарантиране интереса на акционерите и реализиране на печалба при управление на риска за акционерите на дружеството.

„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД е част от същата група. Управляват част от имотите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от началото на ползването им като оперативни. Познават имотът в гр. Банско, разполагат с подготвен местен персонал, подходящ софтуер за управление на услугите/клиентите и изградена мрежа от посредници.

Предложението за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ е представена в таблица 3. То предвижда заплащане на твърд наем от 100 000 лв. без ДДС, които да покрият постоянните разходи по притежание на актива – местни данъци и такси, поддръжка, ремонти и охрана. При постигане на заетост в рамките на 40% може да се очакват допълнителни приходи от наем в размер на 145 000 лв., равняващи се на 10 % от 1 450 000 лв. приходи от нощувки, ресторанти, СПА център и конферентни зали над сумата от 1 000 000 лв.

Таблица 3

Договор	Отдаваемо РЗП	Годишна цена кв.м. без ДДС	Годишен приход в лв., без ДДС
Твърд наем на Хотел 'Св. Иван Рилски' – Банско	13 237	7,55	<b>100 000</b>
Вариативен наем на Хотел 'Св. Иван Рилски' – Банско		10,95	<b>145 000</b>
Потенциален наем Хотел 'Св. Иван Рилски' – Банско		18,50	<b>245 000</b>

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че отдаването под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско е предпочитания за инвеститорите в дружеството вариант и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за извършване на сделката, подробно представена в т.1 от настоящия доклад.

**6. Предоставяне на информация относно спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.**

Във връзка с 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. Райчо Николов Дянков
2. Иванка Христоскова Ангелова
3. Виолета Василева Кабзималска - Тахрилова

The image shows three handwritten signatures in black ink, each placed above a horizontal line. The signatures are stylized and cursive. The first signature is the largest and most prominent, followed by the second and then the third.