

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 „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 на хотел „Св. Иван Рилски“ 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 1 972.68 /хиляда деветстотин седемдесет и две цяло и шестдесет и осем стотни/ кв. м., с разгъната застроена площ от 8 910.70 /осем хиляди деветстотин и десет цяло и седем стотни/ кв. м., разположени на и над терена и 4 350 /четири хиляди триста и петдесет цяло/ кв. м. застроена площ разположена под терена във Ваканционно селище “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 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра.

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 за 2020 г. е 11 239 342 лева, съответно пазарната му стойност, определена от независим оценител е 11 169 900 лева или стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 11 239 342 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 2020 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 31.03.2021 г.

Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2020 г.	63 307 146 лв.
Праг от два процента	1 266 143 лв.
Сума на активите, съгласно финансов отчет към 31.03.2021 г.	62 714 000 лв.
Праг от два процента	1 254 280 лв.

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 1 254 280 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 хотела в гр. Банско 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 отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – наемодател и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД – наемател на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско.

Заинтересовани лица по сделките, за които 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, съответно „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава 63,92% от капитала на „ФП Инвест“ АД, от което следва, че „ФеърПлей Интернешънъл“ АД непряко чрез „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД пряко контролира „ФП Инвест“ АД, което от своя страна притежава 65,06% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

1.2. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е едноличен собственик на капитала 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, чрез дъщерните му дружества „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД и „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

2. Марио Захариев Захариев, тъй като:

2.1. Упражнява непряк контрол върху страните по сделката „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, както следва:

2.1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 76,31% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава пряко 70,81% от гласовете в Общото събрание на „Феърплей Аграрен Фонд“ АД. „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 чрез „Феърплей Аграрен Фонд“ АД и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД г-н Захариев контролира „ФП Инвест“ АД, притежаващо 65,06 % от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

2.1.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 76,31% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което е едноличен собственик на капитала и контролира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, чрез дъщерните му дружества „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД и „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

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

Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, чрез дъщерните му дружества „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД и „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

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

Интересът на Милена Марио Захариева – Силаги се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, чрез дъщерните му дружества „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД и „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

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 – Силаги,

4. ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА И СДЕЛКАТА

Пазарна оценка на хотел „Св. Иван Рилски“

Докладът за оценка на хотел „Св. Иван Рилски“ е изготвен от “ИМПАКТ Оценители” ООД, гр. София ЕИК 130983568, със сертификат от КНОБ номер 903400011 (от 29.01.2020 г.). Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от инж. Татяна Тотева Серт. № 100100911/14.12.2009 г. – независим лицензиран оценител от Агенцията за приватизация и сертифициран от КНОБ оценител.

Изведената стойност на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско е 11 169 900 лв.

Определена е по метода на осъвременената възстановителна стойност с тегло от 100%. С нулево тегло е използван и приходния метод, но липсата на сравнимост на приходите преди пандемията от коронавирус и по време на кризата, означава, че се работи с прогнози, което прави изведената стойност по-рискова.

4.2. Пазарна оценка на наема на хотел „Св. Иван Рилски“

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

Годишен наем на Хотел „Св. Иван Рилски – гр. Банско

- 200 000 лв. твърда компонента и 10% от сумата над 2 000 000 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 ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

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 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 и апартаментни къщи/apartment houses (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване).

Посочените по-горе инвестиционни цели на Дружеството включват реализация на доходи от управлението на придобитите имоти. Същевременно „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.

В имота в 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 вече 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“. Нашите сънародници, преоткриха България като туристическа дестинация и са основните клиенти в настоящата все още неблагоприятна за целия туристически отрасъл среда.

Дружеството има за цел 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 комплекса „Св. Иван Рилски“.

Допълнително, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ очаква да реализира останалите за продажба апартаменти в проекта и практиката показва, че хората, почивали в комплекса са най-добрите клиенти за придобиване на собственост там.

През 2020 г. и през настоящата година „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както и всички компании с инвестиции във ваканционни имоти, хотели и проекти в тези сегменти на имотния пазар пострада сериозно от ограниченията, породени от глобалната пандемия. След драматична 2020 г. очакваме пандемичната 2021 г. да бъде последната с такива драстични ограничителни мерки спрямо вътрешния и международния туризъм, и придобитите от дружеството имоти да започнат отново да приемат гости в заложения обем и да генерират очакваните приходи от наеми.

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

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, част от икономическата група на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което формира част от стратегията на групата - отделянето на отделните специфични направления от своите дейности в самостоятелни юридически лица.

„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.

Отдаването под наема на хотел „Св. Иван Рилски“ на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, се базира на изготвена оценка и анализ на риска от нов полусезон в зимните курорти и остатъчни страхове, както и ограничения за международно пътуване в следствие на потенциална 4-та вълна от вирусът Ковид-19 през есенно-зимния сезон 2021-2022 г. Наемателят е компания, част от групата на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД. Дружеството управлява част от имотите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от началото на ползването им като оперативни.

Познават имота 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 представено в таблица 2. То предвижда заплащане на твърд наем от 200 000 лв. без ДДС. При постигане на заетост в рамките на 40% на годишна база може да се очакват допълнителни приходи от наем в размер на 100 000 лв., равняващи се на 10 % от 1 000 000 лв. приходи от нощувки, ресторант и СПА център над сумата от 2 000 000 лв.

Икономическата изгода на дружеството е представена в таблиците по-долу:

Таблица 2

Договор	Отдаваемо РЗП	Годишна цена кв.м. без ДДС	Годишен приход* в лв., без ДДС
Твърд наем на Хотел 'Св. Иван Рилски' – Банско	13 260	15,08	200 000
Вариативен наем на Хотел 'Св. Иван Рилски' – Банско		7,54	100 000
Потенциален наем Хотел 'Св. Иван Рилски' – Банско		22,62*	300 000

*Забележка: Приходът е прогнозен

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

Срок – от 01.10.2021 г. до 30.09.2022 г.

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

- твърд наем е в размер на 200 000 лв. за периода на договора, платим на три равни вноски до 10.01.2022 г.; до 10.02.2022 г. и до 10.03.2022 г.;

- вариативен компонент, т.н. „процент от оборота“, представляващ 10% от приходите от оборот на хотелския комплекс, надвишаващи 2 000 000 лв. за периода на договора. Периодът на отчитане на оборота е 6 месеца – към 31 март 2022 г. и към края на договора 30.09.2022 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 300 000 лв. без ДДС, съгласно пазарната оценка на наема.

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

Three handwritten signatures are positioned to the right of the list of board members. Each signature is written over a horizontal line. The top signature is the most prominent and appears to be 'R. Dyankov'. The middle signature is smaller and less legible. The bottom signature is also smaller and less legible.

14.06.2021 г.

