

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 с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупка на недвижим имот, собственост на последното.

Имот, предлаган за покупка:

НЕДВИЖИМ ИМОТ – ОФИС СГРАДА И ВТОРО (ДОЛНО) НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ – БИЗНЕС КОМПЛЕКС „HILL TOWER“, С АДМИНИСТРАТИВЕН АДРЕС: ГР. СОФИЯ РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“, БУЛ. „ДЖЕЙМС БАУЧЪР“ № 76А, ЗАЕДНО С ОБОРУДВАНЕ ПО СПИСЪК

Представлява осеметажна **офис сграда** със сутерен и полуподземно ниво, изградена в УПИ I, кв.244 по плана на град София, местност „Лозенец – I част“, с идентификатор 68134.900.888.1, въведена в експлоатация съгласно Разрешение за ползване № СТ -12-806/14.09.2007 г., издадено от ДНСК, административен адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ 76А, както и **второ /долно/ ниво на подземен гараж**, с идентификатор 68134.900.888.1.15, представляващ самостоятелен обект в гореописаната офис сграда, като за второ /долно/ ниво на подземен гараж на две нива е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 44 от 18.03.2008 г., и **оборудване по списък.**

Собственик на имота е „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469.

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 придобива актив над определена стойност, като съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК при сделки, в резултат, на които се придобива имущество, стойността на имуществото е уговорената цена.

Пазарната стойност на предлагания по т. 1 имот, определена от независим оценител е 11 514 600 лева или стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 11 514 600 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 30.06.2021 г.

Таблица 1

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 30.06.2021 г.	59 968 615 лв.
Праг от два процента	1 199 372 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 придобие имущество от дружеството е 1 199 372 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 придобиване на посочения по-горе недвижим имот 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 покупко-продажба са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – купувач и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД - продавач на недвижимия имот в гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ 76А.

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 както следва:

1.1. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава 70,80% 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 и пряко контролира „ФП Инвест“ АД, което от своя страна притежава 47,24% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

1.2. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е насрещна страна по сделката.

Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се изразява в реализирането на приходи от описаната сделка, както за „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, така и за дъщерните му дружества.

2. Марио Захариев Захариев, тъй като упражнява непряк контрол върху „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и пряк контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, страни по сделката, както следва:

2.1. По отношение на упражнявания контрол върху „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ:

2.1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 76,31% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава пряко 70,80% 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 пряко 47,24 % от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

2.2. По отношение на упражнявания контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД:

2.2.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 76,31% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД и е член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, както и от дъщерното дружество на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД - „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.

Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, както и от дъщерното дружество на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД - „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.

Интересът на Милена Захариева – Силаги се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, както и от дъщерното дружество на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД - „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 „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, Марио Захариев Захариев, Анна Петрова Захариева и Милена Марио Захариева – Силаги,

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА И СДЕЛКАТА

Пазарна оценка на недвижимия имот

Пазарната оценка на сделката за покупко-продажба на недвижимия имот, е направена от „Импакт Оценители“ ООД, 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.

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не са включени данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Стойността на офис сградата и на второто (долно) ниво на подземен гараж е определена при прилагане на следните методи:

- Метод на амортизираната възстановителна стойност
- Метод на капитализиране на бъдещите парични приходи

Стойността на оборудването е определена при прилагане на Метода на разходите.

Оценителският екип е използвал тегловни коефициенти на оценките на базата на вещната стойност и по доходността съответно 0,50:0,50.

Изведената обща стойност на недвижимия имот е 11 514 600 лв., разпределена както следва:

Недвижим имот	Пазарна стойност/лв.
Офис сграда	9 898 300
Второ (долно) ниво на подземен гараж	1 416 300
Оборудване (по списък)	200 000
ОБЩО:	11 514 600

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 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.

Имотът административна сграда с отстъпено право на строеж, намираща се в гр. София, бул. „Джеймс Баучър“ № 76 А се състои от:

Офис част - сграда, долепена от западната страна на съществуваща сграда на Български червен кръст, проектирана с два входа, от запад - непосредствено от уличния тротоар и от юг - от открит паркинг пред сградата на БЧК, включително и изграждането на рампа посредством, която се достига до второто ниво на съществуващия гараж, със застроена площ на сградата от 911,90 квадратни метри и разгъната застроена площ съгласно ценообразуване от 6064,78 квадратни метра, състояща се от: сутерен на две нива, полуподземен етаж на две нива, партер, седем етажа /над партера или осем като се брой и партера за етаж/ и покривен етаж, като сградата е построена в урегулиран поземлен имот, находящ се в град София, бул. „Джеймс Баучер“ №76, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.900.888, област София-град, община Столична, гр. София, район Лозенец, ул. „Джеймс Баучер“ № 76, вид собственост- Частна, вид територия - Урбанизирана, НТП – „За друг обществен обект, комплекс“, площ 8266 кв. м, квартал 244, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-4523-30.04.2019/30.04.2019 г. на началник на СГКК – СОФИЯ.

И второ (долно) ниво на подземен гараж, (общо на две нива), находящ се в град София, бул. "Джеймс Баучер" №76, на кота -7.00, със застроена площ от 1710,40 квадратни метра, включващо паркинг, машинно помещение и рампа, заедно със съответните идеални части от общите части на подземния гараж, заедно със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изграден подземния гараж, представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот I /първи/ за хотел, общ, стр., КОО и трафопост, в квартал 244 по плана на град София, местност "Лозенец - I част", целият с площ от 8350 квадратни метра, при съседни по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера: IV-374, III-138, V-общ. и II-358;

Съгласно Разрешение за ползване № СТ-12-806 / 14.07.2007 год., се разрешава ползването на строеж: „Хотел с фитнес център, офис сграда 2/5/6/8 ет. с ресторант с кухня, банков офис, магазини за промишлени стоки, конферентни зали, ВиК връзки, МКТП 2x800kVA 10/0,4kV, външно ел. захранване с кабели Ср.н. 10kV на МКТП, захранване с кабели Н.Н. на офис сграда и хотел, външно топлозахранване и 2 абонатни станции за хотел и офис сграда“, с местонахождение: УПИ I, кв. 244 по плана на гр. София, м. „Лозенец I част“, СО Район „Лозенец“.

Цялата сграда е функционална от 2007 г., в отлично състояние, с изградена инженерна и транспортна инфраструктура. Намира се в район „Лозенец“ – предимно жилищен район, смятан за един от най-престижните като такъв. В близост е хотел

„Маринела“ (бившия първи петзвезден хотел в София – „Витоша Ню Отани“/„Кемпински“), американското и китайското посолства, училища, университетски сгради, паркове, болници и много други елементи на социалната инфраструктура.

Същевременно, в близост до местоположението на офис сградата се развиват някои от най-атрактивна за инвестиции в столицата административни зони – тази около бул. „Н. Вапцаров“ и съседната зона „НПЗ Хладилника“, в която са разположени централите на „Райфайзенбанк“ и „Алианс банк“, представителствата на „Майкрософт“, „Л‘Ореал“, „БМВ“, „Ериксон“, „Новартис“, „Фокс“, „Оракул“ и „Сител“, „Филип Морис“ и „Фадата“.

Има десетки офис сгради в East Park Trade Center, Експо 2000 и бул. „Сребърна“ и „Хенрик Ибсен“, „Мол Парадайс“, болница Токуда, хотел „Майсон“ (бившия хотел „Грийнвил“).

Спирка „Джеймс Баучър“ на Софийския метрополитен е на 100 м., а има и трамвайна линия, свързваща района с центъра на града и горната част на квартала.

В рамките на последната една година мениджмънтът на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ преразгледа цялостно следваната инвестиционна политика и портфейла на дружеството с оглед постигане на поставените инвестиционни цели и акумулиране на постоянен паричен поток, който да бъде насочен към акционерите. В тази връзка и след извършени анализи и проучване на пазара Съвета на директорите пристъпи към реструктуриране на портфолиото чрез придобиване на висококачествени административни сгради с потенциал за развитие.

Новото предложение за придобиване е продължение на стратегия, започнала през октомври 2016 г., а именно с приетия проспект за първично публично предлагане на емисия в размер на до 232 017 800 броя варианти, издадени от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИ, чрез които да се осигури възможност за привличане на нов капитал, при наличие на интересни имоти и благоприятна икономическа среда за инвестиции в такива проекти, одобрен с Решение № 707-Е/06.10.2016 г. на КФН. В проспекта са очертани основни направления в очакваното разпределение на главните инвестиции в дружеството за 5-те години след 2016 г. при набиране на свеж капитал, а именно:

- Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София;
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол;

Резултатите са успешно завършен жилищен проект в София и продължаващо развитие на ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол със реализиране на последните построени вили. Последното изведено в стратегията направление са бизнес имоти с прогнозируем приход и доходност. Тези имоти имат сравнително висока стойност и са сред търсените за инвестиции от институционалните инвеститори.

През юли 2021 г. Общото събрание на акционерите овласти управленския екип на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, да придобие административна сграда в район Лозенец – имот на ул. „Люба Величкова“ № 9, отдадена на три компании и генерираща годишен приход от около 1 мил. евро.

В резултат на упражняване на правата по издадените варианти в края на м. юли 2021 г. капиталът на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ беше увеличен с 12 500 000 лв., а именно от 33 145 400 лв. на 45 645 400 лв., като приходите от увеличението бяха използвани за закупуване на офис сграда в гр. София.

Придобиването приключи с окончателна сделка на 26 август 2021 г. и средствата от наемите вече постъпват по сметката на дружеството.

Настоящото предложение за придобиване на недвижим имот – офис сграда и второ (долно) ниво на подземен гараж, заедно с оборудване по списък е в отговор на преразгледаната от мениджмънта на дружеството инвестиционна политика, като очакванията ни са включването на още една офис сграда в портфолиото да допринесе значително за повишаване на приходите и за разпределянето на дивидент към акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Към момента дружеството не разполага със свободни средства и не се очертават продажби в обем, който да позволи закупуване на още един значим/и имот/и, които да генерира/т приходи от наеми или да има значителен потенциал за такива приходи. В същото време ръководството на дружеството разчита на благоприятния момент от развитието на икономиката (след тежка икономическа ситуация, наподобяваща рецесия) за започване на реструктуриране на дейността на дружеството от предприемач (developer) към инвеститор, добавящ стойност (value-add investor).

Не на последно място на проведено на 07.10.2021 г. общо събрание на притежателите на варианти от емисия с ISIN код BG9200001162 беше взето решение за тяхното упражняване. Неупражнените до момента варианти са в общ размер на 219 517 800 броя варианти, като в случай, че в хода на предстоящата процедура бъдат упражнени варианти и в зависимост от броя на записаните акции, средствата от увеличението на капитала могат да бъдат насочени към продължаване на иницираното реструктуриране на портфейла, за което се търси и овластяване от ОСА.

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.

Имотът на бул. „Джеймс Баучър“ № 76А в гр. София е административна сграда, отдадена на местни и международни компании и генерира чист годишен приход от около 780 хил. евро.

Пазарната доходност на висок клас офис сгради в гр. София (на база на генериран приход от сигурни наематели) е в рамките на 7,75% (по данни¹ на консултантската компания С&W Фортън към 1-то тримесечие на 2021 г.). При набиране на необходимото количество нов капитал и покупка на имота на стойността на оценката потенциалната доходност е значително по-висока - около 13%.

Придобиването на имота се предвижда да стане със собствен и с привлечен капитал (банков кредит).

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че покупката на гореописания имот би било от изгода за инвеститорите в 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

¹ <https://cwforton.com/insights/>

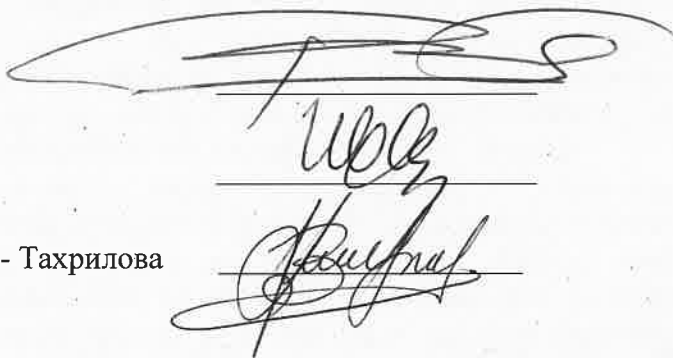
Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, а именно заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад, Дружеството уведомява, че при изготвянето на мотивирания доклад не са идентифицирани заинтересовани членове, за които да е налице 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



13.10.2021 г.