

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 ЗППК

1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЕХНИЯ 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 площ включват следните основни имоти:

1.1. ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЪРГОВСКО-ОБСЛУЖВАЩИ СГРАДИ В ГР. СОЗОПОЛ, МЕСТНОСТ „СВ. МАРИНА“, ВАКАНАЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“

1.1.1. ЕТАП 1 НА ВАКАНСИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ ДО БАСЕЙН №1

1.1.1.1. **Рецепция**, Търговски комплекс № 1, със застроена площ на рецепцията 320,66 (триста и двадесет цяло и 0,66 кв. м.) кв. м., състояща се от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители, находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет, тридесет и пет хиляди и петдесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и шест, тридесет и пет хиляди и двадесет и седем, тридесет и пет хиляди и двадесет и пет, тридесет и пет хиляди и двадесет и осем/ по плана на гр. Созопол, местност „Св. Марина“, одобрен съгласно план за регулация със Заповед № 1292/26.10.2005 г. на Кмета на Община Созопол

1.1.1.2. **Ресторант**, със застроена площ на ресторанта 190,30 кв.м. (сто и деветдесет цяло и тридесет стотни квадратни метра), състоящ се от: приемно помещение-калкулант, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, температурно регулиран склад за месо, температурно регулиран склад за млечни продукти, температурно регулиран склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

1.1.1.3. **Дневен-панорамен бар и летен ресторант**, със застроена площ 211,21 кв.м. (двеста и единадесет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения; застроената площ на това ниво е 715 /седемстотин и петнадесет/ кв. м., разположени на коти + 4.00 и + 5.00;

- 1.1.1.4. Покрита тераса към ресторант с открит бар** със застроена площ от 163 кв.м. /сто шестдесет и три кв. м./ и склад, със застроена площ на това ниво 258 /двеста петдесет и осем/ кв. м., разположени на кота + 8.50 над кухнята на ресторанта;

Обща разгъната застроена площ на Рецепция 1 във Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол - 2 663,27 (две хиляди шестстотин шестдесет и три 0,27) кв.м. Обща отдаваема площ - 1 143,17 (хиляда сто четиридесет и три 0,17) кв.м.

1.1.2. ЕТАП 1 НА ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА” - ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ

Магазин № 3, находящ се във Вилна сграда със сезонен характер № 2, в сутерен, със застроена площ на магазина 12,57 (дванадесет цяло петдесет и седем стотни) кв.м., при граници и съседи: двор, магазин № 2, склад № 2, магазин № 4, двор, съгласно Одобрени архитектурни проекти и преработки изд. от Община Созопол, а съгласно кадастрална схема, издадена съгласно кадастрална карта на гр. Созопол, одобрена със заповед №РД-18-60/04.10.2007 г. на Изп. директор на АГКК - Бургас, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 67800.35.106.2.14 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин за землище, тридесет и пет за кадастрален район, сто и шест за поземлен имот, две за сграда, четиринадесет за обект), с предназначение: за търговска дейност;

1.1.3. ЕТАП 2 НА ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА” – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН №2

Обособени части от търговски комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - обекти, част от Търговски комплекс № 2;

- 1.1.3.1. Заведение за хранене**, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса на кота +3.20. Обща площ на това ниво е 300,30 кв.м. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.

- 1.1.3.2. Фитнес зала**, със застроена площ от 49,12 (четиридесет и девет цяло 0,12) кв.м., изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

- 1.1.3.3. Офис - помещение**, изградено на трето ниво, на кота + 6.61, със застроена площ 52,18 (петдесет и две цяло 0,18) кв.м.;

Обща разгъната застроена площ на сградата до Басейн 2 във Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол - 1 086,73 (хиляда и осемдесет и шест 0,73) кв.м. Обща отдаваема площ – 401,60 (четиристотин и един 0,60) кв.м.

1.1.4. ЕТАП 3 НА ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА” – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН №5

Обособени части от търговски комплекс и басейн - етап III - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - обекти, част от Рецепция 2/Търговски комплекс № 5;

- 1.1.4.1. Ресторант** със застроена площ 210,98 кв.м. (двеста и десет цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), състоящ се от

кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, разположено на кота: +0,00, находящ се в "СГРАДА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ С РЕСТОРАНТ, МАГАЗИНИ, СПА, ПЕРАЛНО И ОТКРИТ БАСЕЙН В УПИ XXII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол;

1.1.4.2. Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 (четиристотин и осемдесет 0,73) кв.м. разположено на кота: +3,50

1.1.4.3. Перално помещение със застроена площ 178,34 (сто седемдесет и осем 0,34) кв.м., разположено на кота: -3,50, с достъп откъм входовете на магазина на това ниво, с алтернативен достъп от западната страна и директен достъп към склад за чисто пране.

Обща разгъната застроена площ на сградата до Басейн 5 във Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол - 3 472,29 (три хиляда четиристотин и седемдесет и два 0,29) кв.м. Обща отдаваема площ – 870,05 (осемстотин и седемдесет 0,05) кв.м.

1.2. 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, община Созопол, област Бургаска. Акт за собственост: НА № 60, т. VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006г. 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” ангажирани с обслужването, поддръжката и ремонтите във в.с. „Санта Марина“ през летния сезон. Разполага с 41 стаи и 8 апартамента, столова и бистро.

Договорът за наем да бъде сключен при следните условия:

Срок – от 01.06.2021 до 30.05.2022 г.

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

- твърд наем е в размер на 88 320 лв. за периода на договора, платим на три равни вноски до 10.08.2021; до 10.09.2021 и до 10.10.2021г.;
- вариативен компонент т.н. „процент от оборота“, представляващ 9 % от приходите от оборот на ресторантите за периода на договора и функционирането им. Очакваните приходи от ресторантите са в рамките на 57 100 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, както следва: първо плащане в срок до 10-ти юли, и 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. 5 от настоящия доклад.

- Общата стойност на твърдия и вариативен компонент се очаква да бъде около 145 500 лв. без ДДС, съгласно пазарната оценка на наема.

2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКИТЕ, 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 предлаганите активи, съгласно годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. е 9 864 366 лева (Таблица 1), съответно пазарната им стойност, определена от независим оценител е 4 165 740 лева или стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 4 165 740 лева (Таблица 2),.

Балансова стойност на предлаганите за отдаване под наем инвестиционни имоти към 31.12.2020 г. в лв.

Таблица № 1

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Бал. Стойност
сграда с. Черноморец	3 150	2 448 680
Търговски комплекс етап 1	2 663	3 100 500
Търговски комплекс етап 2	1 086	1 325 000
Търг. комплекс "Marina Plaza"	3 427	2 847 500
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	142 686
Общо инвестиционни имоти	10 590	9 864 366

Пазарна стойност на обособени части от инвестиционните имоти за отдаване под наем към 19.04.2021 г. в лв.

Таблица № 2

Инвестиционни имоти- обособени части	РЗП/кв.м	Пазарна стойност
сграда с. Черноморец	3 150	2 566 000
Търговски комплекс етап 1	1 143	691 440
Търговски комплекс етап 2	402	185 760
Търг. комплекс "Marina Plaza"	870	708 740
Търговски площи Санта Марина етап 1	13	13 800
Общо обособени части	5 578	4 165 740

Тъй като в предлаганите сделки участват заинтересовани лица (подробни данни за които са посочени по-долу), то приложими към сделките 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.

Таблица 3

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 сделките, 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 посочените в Созопол и Черноморец недвижими имоти, намиращи се в гр. Созопол и гр. Черноморец и/или обособени части от тях, 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 ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 7 ЗППЦК, ПРИЧИНИТЕ, ПОРАДИ КОИТО ТЕ СА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА И ЕСТЕСТВОТО НА ИНТЕРЕСА ИМ ОТ СДЕЛКИТЕ.

Страни по сделката са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – наемодател и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД - наемател на недвижими имоти и/или обособени части от тях в гр. Созопол и гр. Черноморец.

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 65,06% 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 65,06 % 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 е 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 е 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 упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите.

4. ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА НА ОБЕКТИТЕ И СДЕЛКИТЕ.

Пазарна оценка на сделките е направена от „Импакт“ ЕООД:

- Годишен наем на Търговски площи в комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол:
 - 115 500 лв.;
- Годишен наем на Почивна база в гр. Черноморец:
 - 30 000 лв.;

Таблица 4

ВС САНТА МАРИНА/ Марина
Хил Черноморец

Недвижим имот	Балансова стойност, в хил. лв	Общо РЗП, кв.м	Оценявано РЗП, кв.м	Описание	В лв. без ДДС/месечно	за сезона	9% от оборота	Общ наем, прогноза 2021
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 160	2 663	1 143	Ресторант * и Аквабар - наем 9 % от оборот			25 200	25 000
				Рецепция - наем 2000 лв без ДДС/месечно	2 000	8 000		
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 345	1 087	401	Пицария ** - наем 9 % от оборот			13 600	14 000
				Фитнес и офис - наем 480 лв без ДДС/месечно	480	1 920		
Търг. комплекс "Magna Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 898	3 472	870	Ресторант 1-во ниво ***- наем 9 % от оборот;			18 300	18 000
				Ресторант 2-ро ниво;		40 000		
				Перално - 1200 лв без ДДС/месечно;	1 200	4 800		
Санта Марина - вила 2, магазин 3	14	13	13	договорени 3600 лв. без ДДС за целия сезон		3 600		
ОБЩО:	7 417	7 235	2 427			58 320	57 100	115 420
Наем СМ, 2021						58 320	57 100	115 420
Наем, Черноморец, 2021		3 150	49 стаи ****	продажба на 49 помещения (41 стаи с * 2 легла със собствен WC и 8 апартамента) за дългосрочно обитаване за период от 90 дни (активният туристически сезон) *		30 000		30 000

145 420

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 свободни 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 след продажбата им;
- 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 чието отдаване под наем 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.

Във втората година от глобалната Ковид пандемия, дружеството счита, че е особено важно комплексите в гр. Созопол и гр. Черноморец да работят при оптимални условия за дружеството и наемателите, въпреки огромния риск от повторение на летния сезон от 2020 г. С добър баланс на предлагано качество и оптимални цени за туристическите услуги, през 2020 г. г. притежаваните от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ имоти бяха сред малкото български хотели и курорти, които посрещаха гости, основно български туристи. Част от тези гости, станаха в последствие собственици във ваканционните комплекси, като дружеството реализира продажби в рамките на 2,84 млн. лв. Има и 22 неприключили договора за продажба, от които се очаква да се реализират допълнителни приходи от 3,1 млн. лв. през тази година.

Тези цифри, показват, че „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ разполага с добър продукт, предлаган на пазарни цени и бидейки оперативни, ваканционните комплекси на дружеството показват устойчивост дори и в най-тежките за туристическия бранш времена. Поради тези причини, смятаме, че функционирането на рецепция, ресторанти, магазини и другите екстри във ваканционно селище „Санта Марина“ и в гр. Черноморец е в интерес на всички наши клиенти и на акционерите.

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

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, в 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.

Прогнозите ни за сезона Лято 2021 са малко по-оптимистични от предходната 2020 и смятаме, че предлаганите наемни договори са изпълними и ще съдействат за

запазването на доброто име на ваканционните комплекси, за подобряване на възможностите за продажба на апартаменти в тях и за намаляване на постоянните разходи – МДТ, поддръжка и др.

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

Таблица 5

Договор	Отдаваемо РЗП	Годишна цена кв.м. без ДДС	Годишен приход* от РЗП в лв., без ДДС
Наем на търговски площи в комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол (имот по т.1.1)	2 427	47,59	115 500,00
Наем на четириетажна сграда тип „Общежитие“ в гр. Черноморец (имот по т. 1.2.)	3 150	9,52	30 000,00

Забележка: Приходът е прогнозен

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че отдаването под наем на гореописаните имоти би било от изгода за инвеститорите в дружеството и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за извършване на сделките, подробно представени 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 Дяков
2. Иванка Христоскова Ангелова
3. Виолета Василева Кабзималска - Тахрилова



21.04.2021

Приложения:

Таблица 6 Изведени пазарна стойност на обособени части от инвестиционните имоти за отдаване под наем

Обект:	Подобект:	Обособена част:	Общ площ, кв.м.	Площ, съгласно опис:	Функция:	Пазарна стойност по метода на Пазарните даноци, лева
Търговски комплекс и басейн - I етап	Сграда	кота -3.70	372,00	190,30	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сурми продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение.	115 100 лв.
		кота ±0.00, +1.00	1 833,00	320,66	Рецепция, състояща се от хол с кьтове за сидане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад, телефонни кабинки, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни кьта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители	193 950 лв.
		кота +4.00, +5.00	715,00	211,21	Дневен-панорамен бар и летен ресторант	127 750 лв.
		кота +8.60	258,00	421,00	Покривта тераса към ресторант с открит бар с площ от 163 кв.м. и склад, със застроена площ на това ниво 258 кв.м., разположени на кота + 8.50 над кьчията на ресторанта.	254 640 лв.
Търговски комплекс "Марина Плаза"	Сграда	кота ±0.00	649,93	210,98	Ресторант с кулненски блок и зала с 60 места	180 160 лв.
		кота +3.50	665,55	480,73	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, службено стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 (четирисотин и осемдесет 0,73) кв.м., разположено на кота +3,50	376 290 лв.
		кота +7.00	399,85	178,34	Перално помещение	152 290 лв.
Търговски комплекс с басейн - II етап	Сграда	кота ±0.00	178,84	49,12	Фитнес зала, със застроена площ от 49,12, изградена на първо ниво, на кота + 0,00;	22 720 лв.
		кота +3.20	300,30	300,30	Заведение за хранене, предназначено за сладоледна кьня и пицария, за 50 души плюс покривта тераса над басейна и плажната част на комплекса на кота +3.20. Обща площ на това ниво е 300,30 кв.м. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.	138 900 лв.
		кота +6.61	135,06	52,18	Офис - помещение, със застроена площ 52,18 кв.м., изградено на трето ниво, на кота + 6,61;	24 140 лв.
Санта Марина - Вила 2	Магазин 3		12,57	12,57	Магазин № 3, находящ се във вилна сграда със сезонен характер № 2, в сутерен, със застроена площ на магалина: 12,57 кв.м	13 800 лв.
				2 427		1 600 000 лв.

Таблица 7 Изведени пазарна стойност на наеми на обособени части от инвестиционните имоти

ОБЕКТ:	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	ПАЗАРЕН НАЕМ ЗА СЕЗОН 2021г. В ЛВ.:
РЕСТОРАНТ и АКВАБАР	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	24 600
РЕЦЕПЦИЯ	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	8 000
ПИЦАРИЯ	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	14 400
ФИТНЕС И ОФИС	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 000
РЕСТОРАНТ I и II ниво	Търг. комплекс "Marina Plaza" – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	58 400
ПЕРАЛНО	Търг. комплекс „Marina Plaza” – гр. Созопол, м. „Св. Марина”	4 800
МАГАЗИН 3	Вила 2 в Санта Марина	3 600
ОБЩЕЖИТИЕ	гр. Черноморец	29 600