

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 НЕЙНИЯТ ПРЕДМЕТ И СТОЙНОСТ

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупка на недвижим имот, собственост на последното.

Имот, предлаган за покупка:

НЕДВИЖИМ ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.406.171 В ГР. СОФИЯ, С АДМИНИСТРАТИВЕН АДРЕС: РАЙОН „ОБОРИЩЕ“, БУЛ. „ЯНКО САКЪЗОВ“ № 7

Имотът представлява парцел в урбанизирана територия, в централната част на гр. София, с начин на трайно ползване „За друг вид имот със специално предназначение и ползване“. Площта на имота по кадастрална схема е 3 515 кв.м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-45/09.07.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-22-760/20.05.2013 г. на СГКК – София.

В имота има построена сграда с идентификатор 68134.406.171.1, представляваща административна, делова сграда на 6 етажа, със застроена площ от 937 кв. м, и надземно РЗП от 6 432 кв. м. Заповед за одобрение на КККР № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителен директор НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-22-760/20.05.2013 г. на Началник на СГКК – София.

Сградата е построена и използвана до 2015 г. като посолство на Чехословакия и в последствие от Чешката република. Физическото ѝ състояние не е добро.

Функционално също не отговаря на съвременните изисквания за административни сгради.

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 12 600 000 лева или стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 12 600 000 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.

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 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 придобие имущество от дружеството е 1 254 280 лева.

Определената съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойност на сделката преминава предвидения в 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 в гр. София, 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. „Янко Сакъзов“ 7.

Заинтересовани лица по сделката, 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 70,81% 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 и пряко контролира „ФП Инвест“ АД, което от своя страна притежава 65,06% 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 „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, както и от дъщерното дружество на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД - „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

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. върху „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ:

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, притежаващ 65,06 % от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

2.2. 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 Марио Захариев Захариев, Анна Петрова Захариева и Милена Марио Захариева – Силаги,

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА И СДЕЛКАТА

Пазарна оценка на недвижим имот с идентификатор 68134.406.171 и сграда с идентификатор 68134.406.171.1

Пазарната оценка на сделката за покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор 68134.406.171 и сграда с идентификатор 68134.406.171.1 е направена от „Файнанс консулт“ ЕООД, ЕИК 201695368, чрез Яна Данаилова - оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 100102050 от 22.08.2011 г., издаден от Камара на независимите оценители в България. Оценителят е и REV (Recognised European Valuer).

Пазарната стойност, изведена в оценката от 09.06.2021 г. е 12 600 000 лв.

Използвани са два метода :

- Метод на посредственото сравнение;
- Метод на развитието /остатъчен метод/;

При Остатъчния метод е развита моделът на модерна административна сграда, разположена върху парцела, който по Виза за проектиране има следните градоустройствените параметри:

- Максимална плътност на застрояване – 65%
- Максимален Коефициент на интензивност (на застрояване) Кинт – 4,85
- Минимална площ за озеленяване – 25%

Изведената потенциална Разгъната застроена площ (РЗП) е 23 023.25 (двадесет и три хиляди двадесет и три 0,25) кв. м. в това число 17 047.75 (седемнадесет хиляди и четиридесет и седем 0,75) кв. м. надземно РЗП и 5 975.50 (пет хиляди деветстотин седемдесет и пет 0,50) кв. м. подземно.

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 гореописания имот.

Имотът на бул. „Янко Сакъзов“ № 7 е бившето посолство на Чехословакия и после Чешката република. Сградата е остаряла както функционално, така и физически. Допълнително, градоустройствените параметри позволяват изграждане на около 3 пъти по голяма сграда, а това за Централната част на София е изключителна рядкост.

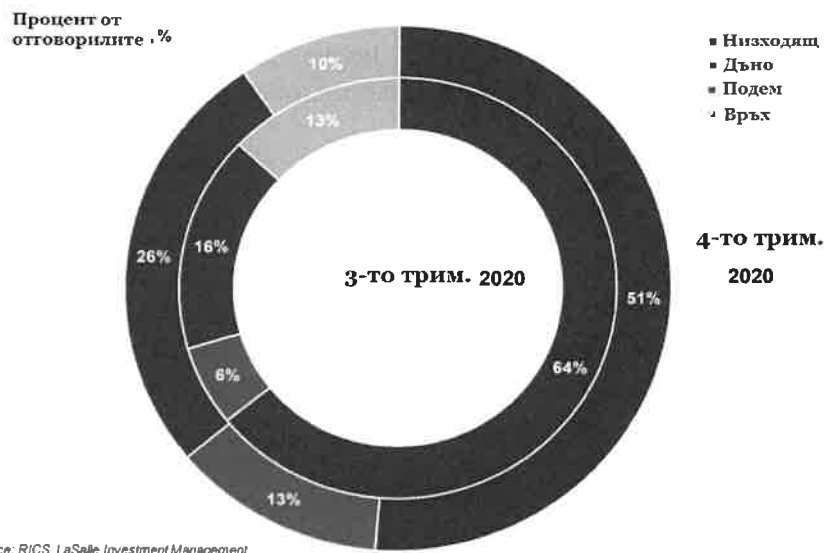
Имотът може да се определи като „трофеен имот“ и при избора на добра концепция за развитие, може да се превърне в една от знаковите сгради на града.

Новото градоустройствено решение позволява изграждане на административна сграда клас „А“ с общо РЗП около 22 800 кв.м, от които над 17 000 надземни и 5 800 кв. м подземно. Тази част на града е сред най-желаните жилищни райони на София с много ограничено предлагане, както на жилища, така и на нови офис площи. В близост са Народното събрание, Народната библиотека, БНБ, Софийския университет, част от Техническият университет, Консерваторията, Музикалното училище, Първа английска гимназия, най-старите училища в града, Военната академия, катедралния храм, галерии, театри, операта и оперетния театър, 4 парка, 2 метростанции, множество автобуси, тролейбуси и трамвайни линии. Срещу имотът от миналата година оперира най-новия 5 звезден хотел в София – „Хаят“, в близост са бутиковите хотели „Кристъл палас“, „Арена Ди Сердика“ и „Сенс“.

По наши проучвания, заетостта в административни сгради от най-висок клас (офис сгради клас „А“) в централната част на столицата (т.н. CBD – Central Business District) е доста над 90 %. Липсва и предлагане на такива офис площи в значим обем.

През 2020 г. и през настоящата 2021 г. „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. Опитите ни да закупим имоти за развитие на жилищни проекти в София не бяха успешни, най-вече заради надценените парцели за развитие на подобни имоти. По наше мнение, добрите поземлени имоти за развитие на имоти в София са с такива стойности, които не позволяват да се развиват проекти с добро отношение „риск-възвращаемост“ и да бъдат устойчиви в настоящата фаза на имотния цикъл „Низходящ“, според 51 % от участниците в проучване на Royal Institution of Chartered Surveyors от март 2021 г. (фиг. 1):

Графика 6: Възприятия за фазата на (имотния) цикъл



Фиг. 1 Възприятия на фазата на имотния цикъл за 4-то тримесечие 2020¹

От друга страна през октомври 2016 г. с Решение № 707-Е/06.10.2016 г. КФН е одобрила проспекта 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. 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.

Дружеството за момента не разполага със свободни средства и не се очертават продажби в обем, който да позволи закупуване на значим/и имот/и, които да генерира/т приходи от наеми или да има значителен потенциал за такива приходи. Не на последно място, 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).

¹ Q4 2020: Global Commercial Property Monitor, RICS

Поради тези причини, Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че средата е благоприятна за придобиване на парцел за развитие с печеливш проект в централната част на София за административна сграда с търговска част.

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.

Настроенията за наемане и инвестиции са все още доста отрицателни, но от същото проучване на Royal Institution of Chartered Surveyors от март 2021 г. (фиг. 2) дъното от 2020 г. е в процес на преодоляване и в момента е (вероятна) фаза на V-образно възстановяване на имотния пазар за бизнес имоти. В данните от фиг. 1 също се вижда растящ оптимизъм по повод „дъното“ през 2020 г. – 13% през 4-то тримесечие срещу 6 % през 3-то тримесечие на 2020 г.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че моментът е изключително подходящ за покупка на подобен актив в момент на възстановяване на интересът към бизнес имотите.



Фиг. 2 Настроения за наемане и инвестиции за 4-то трим. 2020 г. ²

² Q4 2020: Global Commercial Property Monitor, RICS

Парцелът на бул. "Янко Сакъзов" № 7 при вариант изграждане и отдаване под наем на висок клас офис сграда би струвал като проект в рамките на 53 млн. лв., включващи покупка на имота с проект и влязло в сила разрешение за строеж, изграждането му в рамките на 24 месеца, довършване и отдаване под наем в рамките на 12 месеца. Очакваните годишни приходи от сградата след разрешително за ползване е в рамките на 5,2 млн. лв. Нетните приходи и остатъкът за разпределение на акционерите в голяма степен зависи от заетост, средния наем, срокът и структурирането на финансирането на проекта. При допусканията, с които е изготвен паричния поток в рамките на изплащането на кредита (37%/63% самоучастие) средногодишния дивидент за разпределение ще бъде около 900 хил. лв. годишно, след погасяването на заема – около 4,2 млн. лв.

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.

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



14.06.2021 г.