



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, т. 1, б. „б“ и т. 2 във вр. с т. 1, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Настоящото изложение представлява мотивиран доклад по реда на чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за условията и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ и т. 2 във вр. с т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, за чието сключване Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предлага да бъде овластен от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Докладът е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание и посочва съществените условия на сделките, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършват същите.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите на Дружеството да бъде овластен да сключи следните сделки, попадащи в хипотезите на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ и т. 2 във вр. с т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, подробно описани по-долу и подлежащи на предварително овластяване по реда на чл. 114, ал. 1 във вр. с чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

1. Описание на предложените сделки, включително техния предмет и стойност.

1.1. Общо описание (вид) на предлаганите сделки:

1.1.1. Договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ХХІІІ- 1482 /двадесет и трети за имот хиляди четиристотин осемдесет и две/** за ОДО, в квартал 1 /едно/ по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша”- част север, целият с площ от **2600** /две хиляди и шестстотин/ квадратни метра, при съсед: улица и урегулирани поземлени имоти номера: УПИ ХХІV-1522 за ОДО, УПИ ІV- за специални нужди, УПИ ХХІІ-1158 за ОДО, заедно с всички подобрения и приращения в имота, и издадени книжа и документи, включително, но не само: виза за проучване и проектиране, всички изработени, одобрени и съгласувани инвестиционни проекти и другите издадени строителни книжа, разрешение за строеж и договори с експлоатационни дружества. Имотът е собственост на „ФеърПлей Бизнес Хъб” ЕАД, ЕИК 102928632, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец”, бул. „Черни Врѳх” № 51Б,

представявано от изпълнителния директор на дружеството Марио Захариев Захариев, съответно страна по договора – продавач е същото дружество.

1.1.2. Договор за извършване на строително монтажни работи за изграждане в УПИ XIII – 1482 за ОДО, в кв. 1 по плана на гр. София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“ – част север, съгласно одобрени (съгласувани) инвестиционни проекти от 21.09.2016г. на НАГ при Столична Община и Разрешение за строеж № 181 от 04.10.2016г., издадено от Главния архитект на Столична Община, на Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост, с 2 (две) подземни и 7 (седем) надземни нива, със застроена площ от 1 093 кв. м. (хиляда и деветдесет и три квадратни метра), разгънатата застроена площ (РЗП) на и над терена от 7 800 кв. м. (седем хиляди и осемстотин квадратни метра) и обща площ (РЗП и подземни нива) от 12 560 кв. м. (дванадесет хиляди шестстотин и шестдесет квадратни метра). Страна по договора – изпълнител/строител е **„ФеърПлей Кънстръкшънс“ ЕООД, ЕИК 131553288**, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец“, бул. „Черни Врх“ № 51Б, представлявано от управителя на дружеството Иванка Ангелова Радонова;

1.1.3. Договор за сервизна поддръжка на Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост, с 2 (две) подземни и 7 (седем) надземни нива, със застроена площ от 1 093 кв. м. (хиляда и деветдесет и три квадратни метра), РЗП на и над терена от 7 800 кв. м. (седем хиляди и осемстотин квадратни метра) и обща площ (РЗП и подземни нива) от 12 560 кв. м. (дванадесет хиляди шестстотин и шестдесет квадратни метра). Страна по договора – изпълнител е **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469**, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец“, бул. „Черни Врх“ № 51Б, представлявано от изпълнителния директор на дружеството Марио Захариев Захариев.

1.2. Основни параметри на сделките

1.2.1. Параметри на сделката по т. 1.1.1.

Вид на сделката: покупко-продажба (придобиване на дълготраен актив, съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК);

Предмет на сделката: недвижим имот, представляващ **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIII- 1482 /двадесет и трети за имот хиляди четиристотин осемдесет и две/** за ОДО, в квартал 1 /едно/ по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“- част север, целият с площ от **2600** /две хиляди и шестстотин/ квадратни метра, при съседни: улица и урегулирани поземлени имоти номера: УПИ XXIV-1522 за ОДО, УПИ IV- за специални нужди, УПИ XXII-1158 за ОДО, ЗАЕДНО с всички подобрения и приращения в имота, и издадени книжа и документи, включително, но не само: виза за проучване и проектиране, всички изработени, одобрени и съгласувани инвестиционни проекти и другите издадени строителни книжа, разрешение за строеж и договори с експлоатационни дружества;

Насрещна страна (собственик - продавач на имота): **„ФеърПлей Бизнес Хъб“ ЕАД, ЕИК 102928632**, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец“, бул. „Черни Врх“ № 51Б, представлявано от изпълнителния директор на дружеството Марио Захариев Захариев;

Цена: **3 765 257** (три милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди двеста петдесет и седем) лева без включен ДДС (обосновка на цената е представена в т. 3.1. от настоящото изложение).

1.2.2. Параметри на сделката по т. 1.1.2.

Вид на сделката: договор за извършване на строително-монтажни работи (придобиване на дълготраен актив, съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК);

Предмет на сделката: Построяване, съгласно одобрени (съгласувани) инвестиционни проекти от 21.09.2016г. на НАГ при Столична Община и Разрешение за строеж № 181 от 04.10.2016г., издадено от Главния архитект на Столична Община, на Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост. Сградата ще бъде със застроена площ от 1 093 кв. м. (хиляда и деветдесет и три квадратни метра), РЗП на и над терена от **7 800 кв. м.** (седем хиляди и осемстотин квадратни метра) и обща площ (РЗП и подземни нива) от **12 560 кв. м.** (дванадесет хиляди шестстотин и шестдесет квадратни метра). Предвидената плътност на застрояване е 42 % (четиридесет и два процента), при коефициент на интензивност (кинт) 3.00 (три) и озеленяване от 35 % (тридесет и пет процента), от което 13% (340 кв. м.) е предвидено да бъде висока растителност. Предвидените паркоместа са 115 (сто и петнадесет) броя – всички разположени на двете подземни нива. Проектът предвижда сградата да има 2 (две) подземни и 7 (седем) надземни нива, както следва: 1.) **Подземни нива:** На тези две нива е разположен паркинг за 115 коли: 55 на ниво (-1) и 60 на ниво (-2). Освен паркинга, на тези нива са разположени шахтов трафопост, помещения за силнотокви и слаботокви инсталации, пожарогасителна система с резервоар за вода и помпена инсталация, складове. На ниво -1 се осъществява и зареждането на заведението за хранене. 2.) **Партер:** Партерът е разделен на два блока с проход по средата. В югоизточния блок е разположена рецепцията, приемна за гости, помещение за охрана, сервизни помещения, вкл. за лица с увреждания, стълбищна клетка и асансьори. В този блок е предвидена и заседателна зала за 100 души, която има отделен вход. В югозападния блок е разположено заведението за хранене и кухнята му. Заведението е разделено с преграда на две зони – кафе и бистро, с което се дава възможност за различно работно време. В този блок също има осигурена връзка с всички нива на сградата чрез стълбище и два асансьора. 3.) **Офис етажи:** Офис етажите са 5 (пет) на брой, като първият надземен е по-малък поради спецификата на архитектурното решение. Всеки един от тях е решен като отворено пространство, в което да се обособят до 100 работни места, също така и зони/помещения за работни срещи, както и тераси/лоджии за кратки почивки. Сервизните части /WC, кухненски ниши, аугсус/, както и сървърните помещения са решени в две групи до стълбищните ядра, с което се дава възможност за разделяне на всеки етаж на два самостоятелни офиса. Предвидена е възможността чрез допълнителни леки прегради да се получат отделни кабинети при желание на ползвателя. 4.) **Терасовиден етаж:** На това ниво се намира зоната за спорт и рекреация, както и инсталационното оборудване за ОВиК. Последното е разположено открито в североизточната част и е отделено от обитаемия озеленен покрив с акустична стена. Зоната за спорт и рекреация има закрыта и откритата част. В закрытата част ще има фитнес уреди и тенис-маси със съответни санитарни възли и съблекални. Откритата зона е решена в рамките на озеленения покрив, където сред богато озеленяване има кътове за отдих, йога и медитация. Архитектурното решение предвижда изграждането на перголи в откритата част, на които ще е възможно да се монтират слънцезащитни устройства. По този начин, чрез зелени прегради между колоните, ще се организират и отделните кътове за рекреация.

Насрещна страна (строител-изпълнител): „ФеърПлей Кънстръкшънс” ЕООД, ЕИК 131553288, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец”, бул. „Черни Врѳх” № 51Б, представлявано от управителя на дружеството Иванка Ангелова Радонова;

Срок за завършване на строително-монтажните работи с въвеждане на сградата в експлоатация: до 30.04.2018г. и допустима забава до 3 месеца.

Цена: **12 784 476** (дванадесет милиона седемстотин осемдесет и четири хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева без включен ДДС (обосновка на цената е представена в т. 3.1. от настоящото изложение);

1.2.3. Параметри на сделката по т. 1.1.3.

Вид на сделката: договор за сервизна поддръжка на административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост (сделка, по силата на която могат да възникнат задължения за дружеството към заинтересовани лица, съгласно чл. 114, ал. 1, т. 2 във вр. с т. 1 б. „б“ от ЗППЦК);

Предмет на сделката: сервизна поддръжка на административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост, с 2 (две) подземни и 7 (седем) надземни нива, със застроена площ от 1 093 кв. м. (хиляда и деветдесет и три квадратни метра), РЗП на и над терена от 7 800 кв. м. (седем хиляди и осемстотин квадратни метра) и обща площ (РЗП и подземни нива) от 12 560 кв. м. (дванадесет хиляди щестстотин и шестдесет квадратни метра).

Насрещна страна (изпълнител): „ФеърПлей Интернешънъл” АД, ЕИК 831372469, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец”, бул. „Черни Врѳх” № 51Б, представлявано от изпълнителния директор на дружеството Марио Захариев Захариев;

Цена: **5,27** (пет лева и двадесет и седем стотинки) лева без включен ДДС на кв.м на месечна база (обосновка на цената е представена в т. 3.1. от настоящото изложение).

2. Страни по сделките – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица и естеството на интереса им от сделките.

2.1. Страни и заинтересувани лица по сделката по т. 1.1.1.

Страни по сделката са „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, в качеството на Купувач по предлагания договор за покупко-продажба и „ФеърПлей Бизнес Хъб” ЕАД, ЕИК 102928632, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец”, бул. „Черни Врѳх” № 51Б, представлявано от изпълнителния директор на дружеството Марио Захариев Захариев, в качеството на продавач по същия договор.

Заинтересувани лица, участващи в сделката подробно описана по-горе и за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да бъде овластен се явяват: 1.) Марио Захариев Захариев, в качеството си, от една страна, на акционер, притежаващ пряко и непряко **71,9 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и от

друга страна, в качеството си на изпълнителен директор и представляващ продавача по сделката - „ФеърПлей Бизнес Хъб“ ЕАД, и контролиращ, посредством контролирания от него едноличен собственик на капитала („ФеърПлей Интернешънъл“ АД) на дружеството-продавач „ФеърПлей Бизнес Хъб“ ЕАД, се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. т. 1 и 2 от ЗППЦК.и 2.) **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469**, в качеството си, от една страна, на акционер, притежаващ пряко и непряко **64,15 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и от друга страна, в качеството си на едноличен собственик на капитала, притежаващ всички гласове (100 %) в Общото събрание на дружеството-продавач - „ФеърПлей Бизнес Хъб“ ЕАД, се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 2 от ЗППЦК.

Интересът и на Марио Захариев Захариев, и на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, се изразява в реализирането от една страна на приходи от описаната сделка за „ФеърПлей Бизнес Хъб“ ЕАД, ЕИК 102928632 и от друга страна придобиването на доходоносен актив от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

2.2. Страни и заинтересувани лица по сделката по т. 1.1.2.

Страни по сделката са **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, в качеството на възложител по предлагания договор за извършване на строително-монтажни работи и **„ФеърПлей Кънстръкшънс“ ЕООД, ЕИК 131553288**, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец“, бул. „Черни Врх“ № 51Б, представлявано от управителя на дружеството Иванка Ангелова Радонова, в качеството на изпълнител-строител по същия договор.

Заинтересувани лица, участващи в сделката подробно описана по-горе и за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да бъде овластен се явяват: 1.) **Марио Захариев Захариев**, в качеството си, от една страна, на акционер, притежаващ пряко и непряко **71,9 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и от друга страна контролиращ, посредством контролирания от него едноличен собственик на капитала („ФеърПлей Интернешънъл“ АД) на дружеството-строител „ФеърПлей Кънстръкшънс“ ЕООД, се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 2 от ЗППЦК.и 2.) **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469**, в качеството си, от една страна, на акционер, притежаващ пряко и непряко **64,15 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и от друга страна, в качеството си на едноличен собственик на капитала, притежаващ всички гласове (100 %) в Общото събрание на дружеството-строител - „ФеърПлей Кънстръкшънс“ ЕООД, се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 2 от ЗППЦК.

Интересът и на Марио Захариев Захариев, и на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, се изразява в реализирането от една страна на приходи от описаната сделка за „ФеърПлей Кънстръкшънс“ ЕООД, ЕИК 131553288 и от друга страна придобиването на доходоносен актив от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

2.3. Страни и заинтересувани лица по сделката по т. 1.1.3.

Страни по сделката са **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, в качеството на възложител по предлагания договор за поддръжка на административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост и **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469**, със седалище и адрес на управление гр. София, Район „Лозенец“, бул. „Черни

Врѣх” № 51Б, представлявано от изпълнителния директор Марио Захариев Захариев, в качеството на изпълнител по същия договор.

Заинтересувани лица, участващи в сделката подробно описана по-горе и за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да бъде овластен се явяват: 1.) **Марио Захариев Захариев**, в качеството си, от една страна, на акционер, притежаващ пряко и непряко **71,9 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и от друга страна контролиращ изпълнителя по договора „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 2 от ЗППЦК.и 2.) **„ФеърПлей Интернешънъл” АД**, в качеството си, от една страна, на акционер, притежаващ пряко и непряко **64,15 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и от друга на страна по предлагания договор, се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 от ЗППЦК.

Интересът и на Марио Захариев Захариев, и на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, се изразява в реализирането от една страна на приходи от описаната сделка за „ФеърПлей Интернешънъл” АД, ЕИК 831372469, и от друга страна получаването от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и/или от неговите наематели на услугата по сервизна поддръжка на административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост, подрбно представена в този доклад.

3. Пазарна оценка на сделките.

Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и т. 2, в които участват заинтересувани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. В случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б” оценката е извършена от определени от Съвета на директорите независими експерти с необходимата квалификация и опит.

Придобиването на поземления имот, извършването на строително-монтажни работи на гореописаната административна сграда и възлагането на поддръжката на същата, подробно описани в т. 1 от настоящия доклад ще се извършва по пазарни цени, определени от „Явлена Импакт” ООД в предоставената на дружеството пазарна оценка към месец декември 2016 г.

3.1. Обосновка на цената на сделките по т.1.1.1., т.1.1.2. и т.1.1.3.

Тѣй като сделките по т.1.1.1., т.1.1.2. и т.1.1.3 ще бъдат извършени по пазарни оценки, тяхната стойност е обоснована в доклада за пазарна оценка на независимия оценител. В него са оценени, подробно описаните по горе сделки, отнасящи се до:

- НЕДВИЖИМ ИМОТ – УПИ ХХІІІ-1482 от квартал 1 по плана на гр. София, местност НПЗ „Хладилника Витоша“ с площ от 2600 кв.м.;

- ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ, в това число строително-монтажни разходи за изграждане на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в гр. София, предвидена за изграждане в парцел ХХІІІ-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“;

- СЕРВИЗНИ ТАКСИ за поддръжка на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в парцел XXIII-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“.

Към датата на оценката строителната площадка е открита и са започнати строително-монтажни работи.

Приложими стандарти за оценяване: Международни стандарти за оценяване /МСО/, разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (СМСО) и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014 и утвърдени на основание чл. 27, ал.1, т.5 от ЗНО, от ОС на КНОБ от 25/01/2014; МСО 230 „Права върху недвижимо имущество“.

Методи на оценка: При извършване на оценката по целесъобразност са приложени метод на пазарните аналози и метод на възпроизводителната стойност по уедрени показатели. Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники. Допълнително са изведени ипотечна заемна стойност и ликвидационна стойност.

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том III, рег.№ 06978, дело 409 от 12.07.2016 год. на Нотариус Мариела Калоянова;
- Скица на дворното място от 25.08.2016 год., издадена от СО-Район „Лозенец“;
- Проектна документация;
- Разрешение за строеж № 181 от 04.10.2016 год.;
- Таблица за площообразуване;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

Обектът се намира в Район „Лозенец“ на гр.София, с лице на ул. „Люба Величкова“, в близост до кръстовището на бул. „Черни връх“ и ул. „Сребърна“. Според строителния и регулационен план на столицата, сградата ще е разположена в урегулиран поземлен имот XXIII-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“.

Квартал „Хладилника“ се намира в южната част на града, разположен южно от кв. „Лозенец“, северно от кв. „Кръстова вада“ и Околовръстен път, източно от Южен парк и западно от промишлена зона „Хладилника“. Районът е обособен като промишлен и търговско - административен, с напълно изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа.

Местоположението се характеризира с много добра транспортна достъпност – ул. „Люба Величкова“ (продължение на ул. „Сребърна“), в участък между два булеварда бул. „Черни връх“ и бул. „Никола Й. Вапцаров“. Булевард „Черни връх“ е главна транспортна артерия, осигуряваща връзка с централната част на града и Околовръстен път. Транспортна осигуреност – автобуси: 122, 120, 83, 88, 64, 93, 10-ТМ и 98 (спирки на основни булеварди – бул. „Черни връх“ и ул. „Сребърна“). Булевард „Никола Й. Вапцаров“ осигурява връзка с основните транспортни артерии бул. „Цариградско шосе“ и бул. „Ботевградско шосе“. В непосредствена близост е разположена метростанция „Витоша“, както и „Paradise Center“, МБАЛ „Токуда Болница София“, хипермаркети „БИЛЛА“ и „ЛИДЛ“ и други обекти за обществено обслужване. С подобряването през последните години на транспортната достъпност и инфраструктурата, районът около „Paradise Center“ и МБАЛ „Токуда Болница София“ става все по привлекателен за реализиране на нови бизнес проекти за обществено обслужване.



Районът на оценявания имот е с напълно изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, ВиК, телефонизация, улична мрежа, топлофикация/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Комуналното обслужване в района е добро - сметосъбиране, периодично почистване на главните улици и ограничено поддържане на зелените площи.



Дворното място представлява Урегулиран поземлен имот ХХІІІ-1482 от квартал 1, находящ се в гр.София, Район „Лозенец”, местност НПЗ „Хладилника Витоша“. Районът е с изградена пътна мрежа и основни елементи на инженерната инфраструктура.

Парцелът, предвиден за застрояване попада в зона за Обществено обслужване /Оо/ съгласно ОУП на гр. София и е отреден за обществено и делово обслужване /ОДО/. Същият е с относително правоъгълна форма с лице на югоизток към улица „Люба Величкова“. Теренът е равнинен със слаб наклон на северизток.

В дворното място е проектиран обект: „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“, с параметри съгласно издадена виза за инвестиционно проектиране.

Подходите са решени от ул. „Люба Величкова“, съответно: пешеходни към четирите входа на партерното ниво на сградата и два автомобилни чрез предвидените рампи в двата края на парцела към подземните гаражи. Достъпът за хора в неравностойно положение е осигурен за всички зони и помещения на сградата.

Предвижда се парцела да бъде ограден откъм дъното и страничните му регулации. От лицевата страна /към ул. „Люба Величкова“/ се предвижда частично „зелено“ преграждане включващо и жив плет, но като цяло ще има осигурен свободен достъп до различните функционални зони на партера.

Проектът предвижда сградата да има две подземни и 7 надземни нива.

Архитектура и строителни особености:

Фасадните решения са резултат на композиция между каменна решетка, подчертаваща тектониката на сградата, динамично богато остъкляване чрез алуминиева даграма и вечнозелени бръшлянови „пиластри“. Специфичното решение на прозорците допринася както за естетиката на сградата, така и за намаляването на фоновия шум от улицата. Централно, при прохода е предвидена зелена козирка/маркиза, която преминава и вертикално в зелен тотем и маркира главните входи на сградата.

Конструкцията на сградата е монолитна, стоманобетонова с носещи колони и безредови плочи. Зидовете се предвижда да бъдат от керамични тухли - 25см по външните стени и 12см за вътрешните преградни зидове. Дограмата ще бъде алуминиева /цвет олив/ с прекъснат термо-мост и с троен стъклопакет. По фасадите ще бъде положена топлоизолационна система с 10см. EPS, по покривите, еркерите и под плочата при прохода, също и на К +/-0.00 - 12-15см. XPS. Фасадите ще бъдат покрити с каменна /варовик/ облицовка.

Вътрешните стени ще бъдат покрити с мазилка и шпакловка. В откритите офис пространства върху тях ще се поставят допълнителни акустични елементи. На всички офис нива са предвидени двойни подове за инсталационно оборудване, а във всички надземни ще има окачен таван от пана от минерална вата.

Парапетите на балконите ще бъдат стъклени, по детайл, с височина 105см за етажите до 20м височина и 120см при терасовидния етаж.

Покривът е плосък, тип „топъл покрив“ с битумна хидроизолация със защитна посипка и декинг за настилка.

Асансьорите ще са четири на брой, като всеки ще бъде с капацитет 900кг /12 човека, скорост на движение 1 м/с и вратата му ще бъде широка 90 см.



Предвидени инсталации:

- Електроинсталации високо и ниско напрежение, генератор за аварийно захранване;
- Структурно окабеляване в двоен под;
- Система за контрол на достъп;
- Система за видеонаблюдение;
- Пожароизвестителна инсталация;
- Радио-оповестителна система;
- Мълниезащитна инсталация;
- Водопровод и Канализация;
- Отопление и климатизация;
- Вентилация.

Технически показатели:

- Застроена площ (ЗП) /до 1560 m² по ЗУЗСО/ - 1 093 m²
- Разгъната застроена площ (РЗП) /до7800 m²/ - 7 800 m²
- Обща площ (РЗП + подземно ниво) - 12 560 m²
- Площ на поземления имот: 2600 m²
- Плътност на застрояване /до 60%/ - 42 %
- Кинт. /3/ - 3.00
- Озеленяване /мин. 30%, 10% вис. растителност/ - 35 %
- Паркоместа-всички в подземния паркинг на две нива 115 бр.

Година на очаквано въвеждане в експлоатация: май 2018 год.

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на УПИ ХХШ-1482 от квартал 1 по плана на гр.София, СО-Район „Лозенец“, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, заедно с изготвен работен проект и разрешение за строеж, към 07.12.2016 г. възлиза на:

3 765 257 лв. без включен ДДС

За определяне стойността на строително-монтажните работи (с включена печалба, без ДДС) за изграждането на новостроящи се обекти с утвърден проект оценителят използва методът на **сравнителната възпроизводителна строителна стойност** на обекта, като се правят сравнения с новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. За определяне на усреднената единична цена за сградата се използва сравнителен анализ (на конструкцията, обемно планировъчните показатели, функционалното разпределение, начина на изпълнение на грубия строеж, дограми, довършителни работи, инсталации и комунални връзки) на сградата, съгласно проекта и количествената ѝ сметка с последните официални публикации на „Стройексперт СЕК“ за изградени еталонни обекти.

Това издание е специализирано и се е наложило в практиката като източник на достоверна, адекватна и надеждна информация за стойността на СМР. В него са публикувани строителни комплексни цени на еталонни строежи.

Въз основа на определените единични цени и разгънатата застроена площ на сградата е изчислена общата стойност на СМР (възпроизводителната или производствена строителна стойност на обекта), която възлиза на:

12 784 476 лв. без включен ДДС

За определяне на таксите за сервизна поддръжка на „Административна сграда, заведение за хранене и подземен паркинг на две нива“, предвидена за изграждане в УПИ ХХІІІ-1482 от кв.1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“ по плана на гр. София, е ползван Методът на пазарните аналози. Използвана е информация от Агенции за недвижими имоти в гр.София. За еталонни имоти са подбрани предложения за отдаване под наем на офиси в административни сгради от висок клас, с известен размер на таксите за управление. Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени усреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 5% при реализация на пазара на наемите.

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на СЕРВИЗНИ ТАКСИ за поддръжка на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“, предвидена за изграждане в парцел ХХІІІ-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, към 07.12.2016 г. възлиза на:

2,7 EUR/кв.м. или на 5,27 лв./кв.м. месечно без ДДС

4. Финансиране на сделките.

Очакваните общи инвестиционни разходи по придобиването на проекта, а именно УПИ ХХІІІ- 1482 / град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“- част север и строителство на Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост, с обща площ (РЗП и подземни нива) от 12 560 кв. м. са както следва:

Обект	В лева без ДДС
УПИ ХХІІІ- 1482.проект и разрешение за строеж	3 765 257
Строителство на бизнес сграда	12 784 476
Инфраструктура	591 915
Други разходи	204 145
Разходи по придобиване	107 662
Общо разходи	17 453 455

За финансиране на придобиването на проекта Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ и ФеърПлей Интернешънъл АД, в качеството си на основен акционер и притежател на варианти възнамеряват да свикат Общо събрание на притежателите на варианти, което да вземе решение за определяне на времеви интервал, в който да може да се увеличава капитала на дружеството посредством упражняване на варианти. При увеличение на капитала в достатъчен размер, придобиването на проекта ще се извърши само със собствени средства.

В случай, че не се набере изцяло необходимия капитал от упражняване на варианти, „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ възнамерява да финансира разходите по придобиване в комбинация от собствен капитал и банков заем. Част от собствените средства ще бъдат осигурени и от постъпленията от продажби на апартаменти в жилищните комплекси на дружеството в Студентски град, м. Малинова долина.

Финансирането на таксите за сервизна поддръжка на Проекта ще се осъществява от неговата експлоатация, а именно от отдаването му под наем и заплащането на тези такси от наемателите.

5. Описание на икономическата изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ и неговите акционери от предложените сделки.

Отдаваемите площи и очакванията на ръководството на „ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ“ за месечен наем при пълна заетост на бъдещата Административна сграда са както следва:

Вид площ	етаж	Отдаваема площ	Наем лв / кв.м /бр	Месечен наем в лева без ДДС
паркоместа	брой	115.00	117.35	13 495
кухня	ниво -1	121.84		
снек бар и кафетерия	партер	707.19	10.00	5 854
конферендна зала	партер	261.46	6.00	1 569
офис площи	1-ви етаж	1 406.66	22.49	31 639
офис площи	2-ви етаж	1 445.54	22.49	32 513
офис площи	3-ри етаж	1 445.54	22.49	32 513
офис площи	4-ри етаж	1 445.54	22.49	32 513
офис площи	5-ри етаж	1 445.54	22.49	32 513
офис площи	6 етаж	140.98	22.49	3 171
общо				185 780

**Таксите за поддръжка на сградата, не са включени в стойностите на наемите.*

Проектът ще генерира чиста оперативна печалба от наеми (NOI) в размер на 2 117 889 лева при следните допускания:

- 95% заетост;
- средна наемна цена от 11.50 евро/кв.м/ 22,49 лв/кв.м.; и
- 60 евро или 117,35 лева месечен наем за едно подземно паркомясто.

Наем	Месечен наем в лева без ДДС	Годишен наем в лева без ДДС	Годишен наем в лева без ДДС - 95% заетост
офиси	172 285	2 067 414	1 964 044
паркоместа	13 495	161 943	153 846
Общо наеми	185 780	2 229 357	2 117 889

Прогнозни стойности на NOI:

Приходи /Разходи	Y2018	Y2019	Y2020
Приходи от наеми	1 188 990	2 117 889	2 117 889
РАЗХОДИ	37 232	51 532	51 532
Данък недвижим имот	25 899	34 532	34 532
Застраховка	11 333	17 000	17 000

**Предвижда се първите приходи от наеми да стартират от 01.05.2018г. и е допуснато, че сградата ще бъде със средногодишна заетост от 95%, а през 2018г. с 80% заетост.*

Таксата за поддръжка се заплаща отделно от наемната цена и покрива разходите за функционирането на сградата.

Придобиването на инвестиционен имот генериращ дългосрочни приходи ще подобри качеството на портфейла на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и ще окаже положително въздействие върху печалбата на дружеството.

Икономическата изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери от осъществяването на предложените сделки се изразява в директно увеличение на печалбата за разпределение като дивидент на дружеството с размера на чистия доход от сградата. Очакванията на ръководството на дружеството са, че първата година на отразяване на тази

печалба ще бъде 2018г., като нейният пълен ефект ще се наблюдава през 2019г. По прогнозни данни оперативната печалба на дружеството от придобиването на проекта ефективно ще се увеличи средно с около 2 000 000 лева на годишна база за периода на задържане на инвестицията¹. Дружеството планира да задържи проекта като инвестиционен имот дългосрочно.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че осъществяването на гореописаните сделки в т. 1 от настоящия доклад би било от изгода за инвеститорите в дружеството, и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване на Съвета на директорите за извършването им.

Членове на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:

1. Маню Тодоров Моравенов _____

2.Ивайло Александров Панов _____

3.Мариана Николаева Дойнова _____

15.12.2016 г. София

¹ В тази сума не са отчетени разходи за амортизации и финансови разходи.