

**МОТИВИРАН ДОКЛАД НА СД НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС”  
АДСИЦ ЗА ОВЛАСТЯВАНЕ ПО РЕДА НА ЧЛ. 114А ВЪВ ВРЪЗКА С  
ЧЛ. 114 ОТ ЗППЦК**

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

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да придобие от собственика „Иван Рилски Пропъртис” ООД, рег. по ф.д. № 8142/2005г. на СГС, Булстат 131450402 /Нот. акт № 114, том VI, рег. № 4608, дело № 1114 от 2005г. на нот. № 061 по рег. на НК и с район на действие Разложки Районен Съд и Дружествен договор, вписан в Службата по вписванията при Разложки Районен Съд с вх. Рег. № 3205/10.08.2005 год., том II, № 29/ в полза на дружеството:

**ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ ИМОТ № 089021** /нула, осем, девет, нула, две, едно/ по плана на град Банско, местността “Свети Иван”, целият с площ от 13 246 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: имот № 089001, имот № 089004, имот № 089005, имот № 089008, имот № 089011, имот № 089012 и от една страна път **И/ИЛИ ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО**. Придобиването да се извърши по пазарна оценка посочена в т. 3 от настоящия доклад.

**КАКТО И/ИЛИ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ЗА КОЯТО И ДА Е ОТ СГРАДИТЕ И/ИЛИ ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ** /хотелска сграда, която и да е от жилищните сгради за сезонно обитаване, отделни апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимия имот, Придобиването да се извърши по пазарна оценка посочена в т. 3 от настоящия доклад.

**КАКТО И/ИЛИ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ КОЯТО И ДА Е ОТ СГРАДИТЕ И/ИЛИ ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ** /хотелска сграда, която и да е от жилищните сгради за сезонно обитаване, отделни апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които са изградени към настоящия момент и/или ще бъдат изградени в недвижимия имот, независимо от степента на завършеност - “груб строеж” и/или в напълно завършен вид; както и независимо от последващи изменения и подобрения в тях, Придобиването да се извърши по пазарна оценка посочена в т. 3 от настоящия доклад.

**2. Страните по сделките – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 5 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица и естеството на интереса им за сделките.**

Заинтересовани лица по сделките, за които се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да бъде овластен са:

1. „ФеърПлей Интернешънъл” АД в качеството си на акционер, притежаващ 48,59% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, се явява заинтересовано лице по сделките, подробно описани по – горе, т.к. „ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава над 25% от гласовете в Общото събрание на „Иван Рилски Пропъртис”

ООД, което е страна по сделките, подробно описани по – горе. Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл” АД се изразява в реализирането на приходи от описаните сделки за дъщерни за него дружества.

2. Анна Петрова Захаријева в качеството си на член на СД на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ се явява заинтересовано лице по сделките, подробно описани по – горе, т.к. е Управител на „Иван Рилски Пропъртис” ООД, както и поради факта че чрез свързаното с нея лице „ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава над 25% от гласовете в Общото събрание на „Иван Рилски Пропъртис” ООД, което е страна по сделките, подробно описани по – горе. Интересът на Анна Захаријева се изразява в реализирането на приходи от описаните сделки за „Иван Рилски Пропъртис” ООД .

### 3. Пазарна оценка на сделките.

Придобиването на имоти, права на строеж и права на собственост, подробно описани в т.1 от настоящия доклад ще се извършва по пазарни цени, определени от „Старт 999” ЕООД в предоставената на дружеството пазарна оценка към 18.04.2006 г. , както следва:

#### Пазарни оценки на кв.м.

#### С право на строеж Със земя

№	Показатели	Размер /кв.м./	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./	Стойност /евро/кв.м./
1.	Имот 0890021-терен	13,246.00	3,659,816	1,871,234	141	141
2.	Застрояване	28,176.19	36,393,285	18,607,591	660	670
3.	Право на строеж върху имот 0890021		1,888,075	965,357	73	

### 4. Описание на икономическата изгода на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ от предложените сделки.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е дружество, в икономическата група на “ФеърПлей Интернешънъл” АД, което формира част от стратегията на групата - реструктуриране на дружеството посредством 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 възнамерява да формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях като изхожда от основния принцип – предпочитане на интереса на акционерите пред собствения и реализиране на максимална печалба при оптимално ниво на риск за акционерите на дружеството.

#### Инвестиционните цели на дружеството са:

- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови

активи 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 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;

### **Инвестиционна политика на дружеството и имотите, за чието придобиване 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). Тъй като на настоящият етап приоритетите на дружеството са придобиване на имоти в изграждащи се курортни селища, с цел диверсификация на портфейла, дружеството предвижда инвестиции в проекта „св. Иван Рилски“. Диверсификацията ще се състои в едновременното притежание на имоти в морски курорт и в планински курорт, което освен намаляването на риска по чисто географски признак ще доведе и до взаимно допълване на доходоносните месеци от управлението на придобитите имоти до практически всички календарни месеци от годината.

Инвестициите в проекта „св. Иван Рилски“ ще се изразяват в придобиването на права на строеж, поземлени имоти, както и придобиването на завършени апартаменти и сгради с цел участие като съинвеститор при изграждането на курортен комплекс „св. Иван Рилски“.



**“Св. Иван Рилски Хотел, Спа и Апартаменти”** е целогодишен ваканционен комплекс, разположен в една от най-красивите планини на България – Пирин, непосредствено до град Банско. Местоположението му позволява бърз достъп до ски-съоръженията и останалата част от страната. Името на комплекса е свързано с най-почитания български светец – Св. Иван Рилски, живял по тези места през 9 век. Красивата местност, върху която се изгражда комплексът е в непосредствена близост както до ски-пистите, така и до очарователния център на Банско.

Комплексът е разположен върху парцел с площ 13 246 кв.м. и първият етап от него ще бъде пуснат в експлоатация през есента на 2006г., а целият комплекс се предвижда да бъде въведен в експлоатация през декември 2006г.

Комплексът включва луксозен хотел със SPA и спортно-възстановителен център и 4 двойни жилищни сгради.

## Основни характеристики на жилищните сгради – Св. Иван Рилски:

- 4 ваканционни постройки (две 5-етажни и две 4-етажни)
- 162 апартамента – ателиета и едностаини или двустаини апартамента, между 39 и 100 кв.м.
- Балкони с покоряваща гледка към Пирин
- Всички апартамента се предават с: паркет (ламинат) във всекидневната; мокет в спалнята; стените за измазани с латексова боя, а банята е напълно обзаведена.

Хотелът **Св. Иван Рилски** включва по проект :

- 87 единични и двойни стаи и 7 апартамента
- Ресторант за здравословно хранене с 80 -100 места
- Конферентен блок с 3 зали и общ капацитет 120 души
- 2 бара: лоби-бар и буда-бар
- Изключителен спортно-възстановителен център с площ 1000 кв.м., разположен на 2 нива, в който ще се предлагат разнообразни услуги - SPA процедури и фитнес-програми.



На първото ниво са проектирани за фитнес-център и зала за гимнастика, а на второто ниво ще е разположен SPA центърът и плувният басейн.

- Собственик на проекта към момента е „Св. Иван Рилски” АД
- Период на строителство: Август 2005 – Декември 2006

Управлението на хотелите и жилищните сгради с хотелско обслужване се възлага на специализираното за тази дейност дружество от групата на „ФеърПлей Интернешънъл” АД – „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, което е и обслужващо дружество на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

## Прогнозни положителни парични потоци от управление на апартамента „св. Иван рилски”.

Апартамента	14 939	кв.м.	Приходи от наем за втор. полуг. на 2006 г. EURO			
			период	брой дни	% заетост	песимистични
Висок сезон	25.12-15.03	81	29%	129 839	182 477	235 114
Среден сезон	01.12-24.12	24	18%	17 425	27 105	36 786
Слаб сезон		30	12%	14 521	22 588	30 655
<b>Сума EURO</b>				<b>161 785</b>	<b>232 170</b>	<b>302 555</b>

Апартаменти	14 939	кв.м.	Приходи от наем 2007 г. EURO			
	период	брой дни	% заетост	песимистични	реалистични	оптимистични
Висок сезон	25.12-15.03	81	85%	380 564	534 846	689 129
Среден сезон	01.12-24.12	54	50%	108 905	169 408	229 911
	15.03-15.04					
Слаб сезон		62	30%	75 024	116 703	158 383
<b>Сума EURO</b>				<b>564 493</b>	<b>820 958</b>	<b>1 077 423</b>

Апартаменти	14 939	кв.м.	Приходи от наем 2008 г. EURO			
	период	брой дни	% заетост	песимистични	реалистични	оптимистични
Висок сезон	25.12-15.03	81	95%	425 336	597 769	770 203
Среден сезон	01.12-24.12	54	60%	130 686	203 290	275 893
	15.03-15.04					
Слаб сезон		62	40%	100 032	155 605	211 178
<b>Сума EURO</b>				<b>656 054</b>	<b>956 664</b>	<b>1 257 274</b>

### Прогнозни положителни парични потоци от управление на хотел „св. Иван рилски”.

Хотел	100	стаи	Приходи от наем за втор. полуг. на 2006 г. EURO			
	период	брой дни	% заетост	песимистични	реалистични	оптимистични
Висок сезон	25.12-15.03	81	29%	199 665	234 900	270 135
Среден сезон	01.12-24.12	24	18%	29 376	34 560	39 744
Слаб сезон		30	12%	18 360	21 600	24 840
<b>Сума EURO</b>				<b>247 401</b>	<b>291 060</b>	<b>334 719</b>

Хотел	100	стаи	Приходи от наем 2007 г. EURO			
	период	брой дни	% заетост	песимистични	реалистични	оптимистични
Висок сезон	25.12-15.03	81	85%	585 225	688 500	791 775
Среден сезон	01.12-24.12	54	50%	183 600	216 000	248 400
	15.03-15.04					
Слаб сезон		62	30%	94 860	111 600	128 340
<b>Сума EURO</b>				<b>863 685</b>	<b>1 016 100</b>	<b>1 168 515</b>

Хотел	100 период	стаи брой дни	% заетост	Приходи от наем 2008 г. EURO		
				песимистични	реалистични	оптимистични
Висок сезон	25.12-15.03	81	95%	654 075	769 500	884 925
Среден сезон	01.12-24.12	54	60%	220 320	259 200	298 080
	15.03-15.04					
Слаб сезон		62	40%	126 480	126 480	171 120
				<b>Сума EURO</b>	<b>1 000 875</b>	<b>1 155 180</b>
					<b>1 354 125</b>	

Прогнозните разходи за управление са около 20-25% от приходите.

**Приходите са изчислени на база следните прогнозиранни цени на наеми:**

Наемни цени на стая в EUR за хотел „Св. Иван Рилски”	песимистични	реалистични	оптимистични
Висок сезон	85	100	115
Среден сезон	68	80	92
Слаб сезон	51	60	69

Наемни цени на м2 в EUR за „Св. Иван Рилски-апартаменти”	песимистични	реалистични	оптимистични
Висок сезон	0,50	0,65	0,80
Среден Сезон	0,37	0,52	0,67
Слаб Сезон	0,27	0,42	0,57

В случай, че се прецени като изгодно за дружеството е възможно реализирането на доход и от продажбата на имотите, които ще бъдат придобити. Съветът на директорите на ФейърПлей Пропъртис” АДСИЦ счита, че проектът за изграждане на курортен комплекс „Св. Иван Рилски” би бил изключително привлекателен за инвеститорите в дружеството и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за сделките, подробно представени в т. 1 от настоящия доклад.

**Членове на СД на ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ:**

1. Маню Тодоров Моравенов \_\_\_\_\_

2. Анна Петрова Захариева \_\_\_\_\_

3. Дора Иванова Цолова \_\_\_\_\_

19.04.2006г.

София