

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 С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.903.1482 В ГР. СОФИЯ, С АДМИНИСТРАТИВЕН АДРЕС: РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“, УЛ. „ЛЮБА ВЕЛИЧКОВА“ № 9

Представлява поземлен имот с площ от 2 600 кв. м., стар номер УПИ ХХІІІ-1482 от кв. 1, съгласно действащия подробен устройствен план на гр. София, район Лозенец, местността „НЗП Хладилника Витоша“ – част север, и изградената в имота шестетажна административна сграда с подземен паркинг на две нива и заведение за хранене, с идентификатор 68134.903.1482.1, въведена в експлоатация съгласно Разрешение за ползване № 459/20.04.2018 г., издадено от ДНСК.

Собственик на имота е „ФеърПлей Бизнес Хъб“ ЕАД, ЕИК 102928632.

Едноличен собственик на „ФеърПлей Бизнес Хъб“ ЕАД е „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469. Към датата на настоящия доклад е иницирана процедура за преобразуване на „ФеърПлей Бизнес Хъб“ ЕАД чрез вливането му във „ФеърПлей Интернешънъл“ АД. След успешното приключване на производството по преобразуване собственик на посочения по-горе имот ще е „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

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. 2 имот, определена от независим оценител е 24 217 000 лева или стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 24 217 000 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 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, ул. „Люба Величкова“ 9.

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 70,81% 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 описаната сделка 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. 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, притежаващо 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, което притежава непряко контрол върху „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

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 68134.903.1482 и сграда с идентификатор 68134.903.1482.1

Пазарната оценка на сделката за покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор 68134.903.1482 и сграда с идентификатор 68134.903.1482.1 е направена от „Консултантска къща АМРИТА“ ООД, ЕИК 131457471, Сертификат номер:

902700064 (18.11.2019 г.) чрез инж. Людмила Джаджева - оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 1100100987 от 14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Пазарната стойност, изведена в оценката от 14.06.2021 г. е 24 217 000 лв.

Приложени са три метода със съответните тегла :

Метод на сравнителните продажби – 0%

Метод на капитализиране на дохода - 100%

Метод на възстановителната стойност – 0%

Приоритет е даден на Приходния метод (Метод на капитализиране на дохода – подхода на директна капитализация) с тегло от 100 % като най-малко субективен и приемлив, както за финансиращи институции, така и за инвеститори.

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 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 на ул. “Люба Величкова“ № 9 представлява парцел с площ от 2 600 кв.м с въведена през 2018 г. административна сграда с разгърната застроена площ от приблизително РЗП 12 560 кв.м, от които надземно са 8 176,61 кв.м. и подземни – 4 383, 39 (разположени на 2 нива) с 115 покрити паркоместа. Отдаваемата площ е 12 410 кв.м в т.ч. офиси: 7 300, 36 кв.м; ресторант (със склад и кухня) - 284,23 кв.м., зона за рекреация от 140, 98 кв.м и складове - 162, 39 кв.м. Годишните приходи са в рамките на 1 430 000 €, нетните около 980 000 €. Основните наематели са американската фармацевтична компания „Тева Фармасютикъл“ чрез българската компания „Активис“, компания за

счетоводни услуги и софтуер „Брейн Сторм“ и ресторантьор, опериращ под марката „Шарена сол“. Договорът на основния наемател е 5+5 години.

Цялата сграда е оперативна и в отлично състояние, с изградена инженерна и транспортна инфраструктура. Намира се в район „Лозенец“ и то в частта, определяна като най-атрактивна за инвестиции в столицата – т.н. зона „НПЗ Хладилника“, в която са разположени централите на „Райфайзенбанк“ и „Алианц банк“, представителствата на „Майкрософт“, „Л‘Ореал“, „БМВ“, „Ериксон“, „Новартис“, „Фокс“, „Оракъл“ и „Сител“, „Филип Морис“ и „Фадата“. Има десетки офис сгради в East Park Trade Center, Експо 2000 и бул. „Сребърна“ и „Хенрик Ибсен“, там е „Мол Парадайс“, болница Токуда, хотел „Майсон“ (бившият хотел „Грийнвил“). Спирка „Витоша“ на Софийския метрополитен е на 500 м., като и трамвай и автобуси.

През 2020 г. и през настоящата година „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 гр. София не бяха успешни, най-вече заради надценените парцели за развитие на подобни имоти. По наше мнение, добрите поземлени имоти за развитие на жилищни имоти в гр. 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.

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).

Поради тези причини, Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че средата е благоприятна за придобиване на изцяло отдадена административна сграда, с ключов наемател добра международна компания.

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.

Имотът на ул. „Люба Величкова“ № 9 в гр. София е административна сграда, отдадена на три компании и генерира чист годишен приход от около 1 мил. 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 дори малко по-висока - около 8%.

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

При допусканията, с които е изготвен паричния поток в рамките на изплащането на кредита (50%/50% самоучастие) средногодишния дивидент за разпределение ще бъде около 700 хил. лв. годишно, след погасяването на заема – около 1,7 мил. 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, подробно представена в настоящия доклад.

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.



¹ https://cwforton.com/wp-content/uploads/2021/05/BULGARIA_Marketbeat-Office-Q1-2021.pdf