FAIRPLAY
PROPERTIES REIT

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 Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Настоящото изложение представлява мотивиран доклад за условията и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (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, подробно описани по-долу и подлежащи на предварително овластяване по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" 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 - ОФИС СГРАДА **„ХИЛ ТАУЪР БИЗНЕС ЦЕНТЪР"**, долепена от западната страна на съществуваща сграда на БЧК, находяща се в град София, Столична община, район „Лозенец" на бул."Джеймс Баучер" № 76 (седемдесет и шест), собственост на „ПРОЕКТ 2002" ЕООД, с общо разгъната застроена площ **9 100 (девет хиляди и сто) кв. м.** и общо отдаваема площ 7 023,34 (седем хиляди двадесет и три цяло, тридесет и четири стотни) кв. м.

1.1.2. Договор за покупко-продажба на недвижими имоти - **АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА** с две тела- СГРАДА "А" и СГРАДА "Б" с подземни гаражи, помещение за столова с кухненски бокс, помещение за лоби бар, помещение за шоурум, помещения за конференти зали, офис помещения, помещение за абонатна станция, външни ВиК връзки и кабели НН (ОФИС СГРАДА **„ФПИ БИЗНЕС ЦЕНТЪР")**, находяща се в град София, Столична община, район „Лозенец" на бул. „Черни връх" № 51 Б (петдесет и едно „бе"), собственост на „ФеърПлей Интернешънъл" АД, с разгъната застроена площ от 6385 (шест хиляди триста осемдесет и пет) кв. м. (над терена) и със застроена площ на подземното ниво от 2947 (две хиляди деветстотин четиридесет и седем) кв. м. и разгъната застроена площ (общо над и под терена) от 9332 (девет хиляди триста тридесет и два) кв. м., заедно с

поземления имот, върху който е изградена същата, представляващ: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в град София, Столична община, район "Лозенец", целият с площ по документ за собственост от 3900 (три хиляди и деветстотин) кв. м. и с площ по скица от 3873 (три хиляди осемстотин седемдесет и три) кв. м., представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот II-1417 (втори за имот хиляда четиристотин и седемнадесет) в квартал 11 (единадесет) по плана на град София, местност НПЗ „Хладилника Витоша".

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: недвижим имот - сграда, находяща се в гр. София, район „Лозенец" – „**ХИЛ ТАУЪР БИЗНЕС ЦЕНТЪР**", с общо разгъната застроена площ 9 100 (девет хиляди и сто) кв. м. и общо отдаваема площ 7 023,34 (седем хиляди двадесет и три цяло, тридесет и четири стотни) кв. м., а именно: **ОФИС СГРАДА, долепена от западната страна на съществуваща сграда на БЧК, проектирана с два входа,** от запад- непосредствено от уличния тротоар и от юг- от открития паркинг пред сградата на БЧК, находяща се в град София, Столична община, район „Лозенец" на бул."Джеймс Баучер" № 76 (седемдесет и шест), със застроена площ на сградата от 911,90 /деветстотин и единадесет цяло и деветдесет стотни/ квадратни метра, състояща се съгласно одобрени арх. проекти от 01.08.2007г., изд. от ДАГ при СО от: **СУТЕРЕН** на основни коти -6.90 /минус шест цяло и деветдесет стотни/ и -7,35 /минус седем цяло и тридесет и пет стотни/, състоящ се от: търговска площ, рампа за автомобили, абонатна, склад инвентар, помещение телекомуникации, помещение ГРТ, машинно, техническо помещение ОВК, техническо помещение ел. инсталации, буферни предверия, ресторант, кухня, две съблекални, помещение хранене персонал, склад зеленчуци, склад сухи продукти, хладилен склад, помещение стоковед, помещение подготовки, помещение дезинф. яйца, миялна зала, сервизни и обслужващи помещения; **ПОЛУПОДЗЕМЕН ЕТАЖ** на коти -3.50 /минус три цяло и петдесет стотни/ и -3.15 /три цяло и петнадесет стотни/, състоящ се от: търговска площ, рампа за автомобили към подз. гараж, магазин за мебели, два офиса, сервизни и обслужващи помещения; **ПАРТЕР /ПЪРВИ ЕТАЖ/** на кота 0,00 /нула/, състоящ се от: две конферентни зали, два склада, заседателна зала, машинно ОВК, помещение чистачка, помещение охрана, две търговски площи, два банкови офиса, входно фоайе, виндфанг, сервизни и обслужващи помещения; **ВТОРИ ЕТАЖ** на кота +3,90 /плюс три цяло и деветдесет стотни/, състоящ се от: един офис,

техническо помещение, сервизни и обслужващи помещения; стълбище и асансьори; **ТРЕТИ ЕТАЖ** на кота +7.10 /плюс седем цяло и десет стотни/, състоящ се от: ОФИС, състоящ се от: офис, две учебни зали, три офиса- кабинети, една заседателна зала, склад, техническо помещение, стая за почивка, сервизни и обслужващи помещения; стълбище и асансьори; **ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ** на кота +10,30 /плюс десет цяло и тридесет стотни/, състоящ се от: ОФИС, състоящ се от: петнадесет офиса, две заседателни зали, помещение сървър, помещение ел. табло, сервизни и обслужващи помещения; стълбище и асансьор; **ПЕТИ ЕТАЖ** на кота +13,50 /плюс тринадесет цяло и петдесет стотни/, състоящ се от: два офиса с по два самостоятелни входа, състоящи се от офис- помещения и сервизни и обслужващи помещения; техническо помещение; стълбище и асансьори; **ШЕСТИ ЕТАЖ** на кота +16,70 /плюс шестнадесет цяло и седемдесет стотни/, състоящ се от: офис, техническо помещение, етажно фоайе, сервизни и обслужващи помещения; стълбище и асансьори; **СЕДМИ ЕТАЖ** на кота +19,90 /плюс деветнадесет цяло и деветдесет стотни/, състоящ се от: три офиса, кухненски офис, техническо помещение, сервизни и обслужващи помещения; стълбище и асансьори; **ОСМИ ЕТАЖ** на кота +23,10 /плюс двадесет и три цяло и десет стотни/, състоящ се от: офис, кухненски офис, техническо помещение, сервизни и обслужващи помещения; стълбище и асансьори и **ПОКРИВЕН ЕТАЖ** на кота +26,20 /плюс двадесет и шест цяло и двадесет стотни/, състоящ се от предверие, стълбище и плосък покрив, **ЗАЕДНО с правото на строеж върху урегулирания поземлен имот**, в който е построена сградата, представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот **I /първи/** за хотел, общ. стр., КОО и трафопост в квартал 244 /двеста четиридесет и четири/ по плана на град София, местност "Лозенец – I /първа/ част", целият с площ от 8350 /осем хиляди триста и петдесет/ квадратни метра, при съседи по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера: III-138, 374, V-общ. и II-358;

Насрещна страна (собственик - продавач на имота): **„ПРОЕКТ 2002" ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131004407, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец", бул "Черни връх"

51Б, представлявано от "ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ" АД, рег. по ф.д. № 18066/1993г. по описа на Софийски градски съд, чрез Марио Захариев Захариев.

Цена: 17 000 000 евро (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: покупко-продажба (придобиване на дълготраен актив, съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК);

Предмет: недвижими имоти - **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в град София, Столична община, район "Лозенец", целият с площ по документ за собственост от 3900 (три хиляди и деветстотин) кв. м. и с площ по скица от 3873 (три хиляди осемстотин седемдесет и три) кв. м., представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот II-1417 (втори за имот хиляда четиристотин и седемнадесет) в квартал 11 (единадесет) по плана на град София, местност НПЗ „Хладилника Витоша", при съседи по скица: от две страни улици, поземлен имот III- за офиси и общ. обслужване, поземлен имот V-1528, поземлен имот VI- за администр. и жил. стр. и поземлен имот I за КОО и при съседи по документ за собственост: шосе София- Драгалевци, ж.п.линия, улица и парцели I, VI и III, ВЕДНО с всички подобрения в урегулирания поземлен имот и приращенията към него, **ВЕДНО С построената в гореописания имот** съгласно разрешение за строеж № 737 от 23.08.2004г. на Гл. архитект на София, одобрени архитектурни проекти от 30.07.2004г. и преработка от 09.11.2005г., изд. от ДАГ при СО и предадена с Разрешение за ползване № СТ-12-679/29.11.2005г., независимо от промените в последните и в предназначението на сградите или отделни техни части, а именно: **АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с две тела- СГРАДА "А" и СГРАДА "Б" с подземни гаражи, помещение за столова с кухненски бокс, помещение за лоби бар, помещение за шоурум, помещения за конференти зали, офис помещения, помещение за абонатна станция, външни ВиК връзки и кабели НН,** със застроена площ от 1388 (хиляда триста осемдесет и осем) кв. м. и разгъната застроена площ от 6385 (шест хиляди триста осемдесет и пет) кв. м. (над терена) със застроена площ на подземното ниво от 2947 (две хиляди деветстотин четиридесет и седем) кв. м. и разгъната застроена площ общо над и под терена от 9332 (девет хиляди триста тридесет и два) кв. м., **ЗАЕДНО с БАР и ПАРКИНГ**, КАТО **СГРАДА "А",** се състои от: **СУТЕРЕН** на кота -3,40 /минус три цяло и четиридесет стотни/, състоящ се от: подземен гараж с паркоместа, рампа, склад- градинар, помещение- агрегат, помещение – главен електромер, помещение-вентилация, машинно помещение-асансьори, помещение- климатични инсталации офис сграда, помещение- електро, столова, четири склада, помещение- ел.табло, топла и студена кухня, помещение- смет, стая на главния готвач, две битови помещения, помещение-напитки, умивалня зала, хл.камера, английски двор, асансьори и сервизни обслужващи помещения; **ПЪРВИ ЕТАЖ** на кота 0.00 /нула/, състоящ се от: фоайе, помещение- охрана,

ветробран, шоурум, помещение- електро, фоайе асансьори и сервизни и обслужващи помещения, **ВТОРИ ЕТАЖ** на кота +3,675 /плюс три цяло шестстотин седемдесет и пет хилядни/, състоящ се от: фоайе зали, офис, два кухненски офиса, офис-администрация, заседателна зала, склад- инвентар, сервизни и обслужващи помещения, **ТРЕТИ ЕТАЖ** на кота +6,825 /плюс шест цяло осемстотин двадесет и пет хилядни/, състоящ се от: офис, два кухненски офиса, помещение- електро, сервизни и обслужващи помещения, **ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ** на кота +9,975 /плюс девет цяло деветстотин седемдесет и пет хилядни/, състоящ се от: офис, два кухненски офиса, помещение- електро, сервизни и обслужващи помещения, **ПЕТИ ЕТАЖ** на кота +13,125 /плюс тринадесет цяло и сто двадесет и пет хилядни/, състоящ се от: две заседателни зали, тринадесет офиса, две помещения- секретарка, два кухненски офиса, склад, помещение- електро, сервизни и обслужващи помещения, **ШЕСТИ ЕТАЖ** на кота +16,275 /плюс шестнадесет цяло и двеста седемдесет и пет хилядни/ състоящ се от: три заседателни зали, седем офиса, два кухненски офиса, стая за почивка, помещение- електро, сервизни и обслужващи помещения, **СЕДМИ ЕТАЖ** на кота +19,425 /плюс деветнадесет цяло и четиристотин двадесет и пет хилядни/, състоящ се от: две заседателни зали, осем офиса, стая за почивка, помещение- секретарка, склад, два кухненски офиса, помещение – електро, сервизни и обслужващи помещения, **ОСМИ ЕТАЖ** на кота +22,575 /плюс двадесет и две цяло и петстотин седемдесет и пет хилядни/, състоящ се от: две зали, пет офиса, помещение- секретарки, сервизни и обслужващи помещения и тераса И

СГРАДА "Б" се състои от: **СУТЕРЕН** на кота -3,40 /минус три цяло и четиридесет стотни/ от: подземен гараж с паркоместа, рампа, гараж, помещение- климатизация, два склада, помещение- охрана, работилница, помещение- дизел агрегат електро табло, помещение- инсталации, автомивка, стълбище от подземния паркинг към кота 0.00 /нула/ и обслужващи помещения, **ПЪРВИ ЕТАЖ** на кота 0,00 /нула/, състоящ се от: помещение- охрана, салон за клиенти, две приемни зали, помещение- главен касиер, три офиса, кафе- офис, три помещения –

каса, сервизни и обслужващи помещения, **ВТОРИ ЕТАЖ** на кота +3,675 /плюс три цяло шестстотин седемдесет и пет хилядни/, състоящ се от: три заседателни зали, четири кабинета, кафе-офис и обслужващи помещения, ЗАЕДНО с **ПАРКИНГ,**който е извън сградата на кота 0.00 /нула/ с паркоместа, ЗАЕДНО с **БАР** на кота 0.00 /нула/ между сграда "А" и сграда "Б", със застроена площ от 177.02 (сто седемдесет и седем цяло и две стотни) кв. м.;

Насрещна страна (собственик - продавач на имота): **"ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ" АД,** рег. по ф.д. № 18066/1993г. по описа на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец", бул "Черни връх" 51Б, представлявано от изпълнителните директори Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева, заедно и поотделно.

Цена: 10 000000 евро (обосновка на цената е представена в т. 3.2. от настоящото изложение);

2. Страни 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 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 „Проект 2002" ЕООД, в качеството на Продавач по същия договор.

Заинтересувано лице, участвуващо в сделката подробно описана по-горе и за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ да бъде овластен се явява **„ФеърПлей Интернешънъл" АД,** в качеството си, от една страна, на акционер, притежаващ **66,78 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, и от друга страна, в качеството си на едноличен собственик на капитала, притежаващ всички гласовете (над 25 %) в Общото събрание на **„ПРОЕКТ 2002" ЕООД**, и представляващ Дружеството-продавач, като последното дружество е страна по сделката, се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. т. 1 и 2 от ЗППЦК.

Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл" АД се изразява в реализирането на приходи от описаната сделка за дъщерно за него дружество „ПРОЕКТ 2002" ЕООД.

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

Страни по сделката са ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***, в качеството на Купувач по предлагания договор за покупко-продажба и „ФеърПлей Интернешънъл" АД, в качеството на Продавач по същия договор.

Заинтересувано лице, участвуващо в сделката подробно описана по-горе и за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ да бъде овластен се явява **„ФеърПлей Интернешънъл" АД,** в качеството си, от една страна, на акционер, притежаващ **66,78 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, и от друга страна, в качеството си на страна по сделката, се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК.

Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл" АД се изразява в реализирането на приходи от описаната сделка.

3. Пазарна оценка на сделките.

Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 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 имоти, права на строеж и права на собственост, подробно описани в т.1 от настоящия доклад ще се извършва по пазарни цени, определени от „Явлена Импакт"ООД в предоставените на дружеството пазарни оценки, както следва:

3.1. Обосновка на цената на сделката по т.1.1.1.

Пазарната оценка на имота е на независимия оценител 'Явлена Импакт'. Цената на „**ХИЛ ТАУЪР БИЗНЕС ЦЕНТЪР**" определена по метода на аналозите е 16 552 100 евро, а определената с метода на капитализиране на бъдещите парични приходи е 17 912 000 евро. Поради значителната разлика в двете стойности изчисляваме средно-притеглена пазарна стойност при следните относителни тегла:

16 552 100 евро * 60% + 17 912 000 евро * 40% = 17 096 060 евро

Така претеглената пазарната цена на „**ХИЛ ТАУЪР БИЗНЕС ЦЕНТЪР**" е 17 000 000 евро като се отчита търсената от „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ доходност от минимум 9% върху чистия оперативен приход от наема от имота и възможността чистите приходи да обслужват задължението по банковия заем.

Търсената възвращаемостта от минимум 9% е заради повишените очаквания на инвеститорите към доходността от недвижими бизнес имоти, даденостите на сградата и качеството на договорите за наем. Оценките по-долу отразяват основните характеристики на имота:

1. Местоположение - Отлично:

Сградата е разположена в близост до централната градска част, в най-престижния жилищен район, до първостепенен булевард, осигуряващо добра видимост и отлична транспортна достъпност. Районът е с много добра социална и инженерна инфраструктура Освен това в непосредствена близост до сградата ще бъде една от метро станциите на Столичното метро от втория метрорадиус свързващ Централна гара с бул. „Черни връх" и южните квартали на

София. Подобно местоположение, гарантира постоянен интерес към наемане на офис площите в сградата в дългосрочен аспект;

2. Заетост – Много добра:

Към настоящия момент сградата е заета на 100% и приходите от наеми са гарантирани в средносрочен период заради наематели с добра платежоспособност като „Алфа банк"АД, Систек Холдинг и др. Наемните нива са конкурентни на пазара при среден годишен наем от 248 евро/ кв.м. По-голямата част от договорите са сключени за срок от 3 до 5 години и с поемане на оперативните разходи от такса за обслужване на сградата (заплащана от наемателите на основата на наета площ);

3. Качество на изпълнение – Много добро:

Офис сградата е изцяло завършена, а качеството на изпълнение като професионална среда за работа, окабеляване, инсталации и места за паркиране за наематели и техните клиенти, отговарят на изискванията за съвременен офис;

3.2. Обосновка на цената на сделката по т.1.1.2.

Пазарната оценка на имота е на независимия оценител 'Явлена Импакт'. Средната цената на „**ФПИ БИЗНЕС ЦЕНТЪР**" определена по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи е 10 126 400 евро.

Пазарната цена на „**ФПИ БИЗНЕС ЦЕНТЪР**" е определена на 10 000 000 евро като се отчита търсената от „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ доходност от минимум 9% върху чистия оперативен приход от наема от имота и възможността чистите приходи да обслужват задължението по банковия заем.

Нашето мнение е, че възвращаемостта ще бъде минимум 9% заради повишените очаквания на инвеститорите към недвижимите бизнес имоти и даденостите на сградата, а именно:

1. Местоположение - Отлично:

Сградата е разположена на натоварено кръстовище, осигуряващо добра видимост и комуникативност. Районът е с много добра транспортна достъпност – обществен и частен транспорт, в непосредствена близост до престижен жилищен район и индустриална зона, в която са разположени централите на компании като „Овергаз", „Кока Кола", „БМГ" и „Симид". Освен това в непосредствена близост до сградата ще бъде една от метро станциите на Столичното метро от втория метрорадиус свързващ Централна гара с бул. „Черни връх" и южните квартали на София. Подобно местоположение, гарантира постоянен интерес към наемане на офис площите в сградата в дългосрочен аспект;

2. Заетост – Много добра:

Към настоящия момент сградата е заета на около 95% и приходите от наеми са гарантирани в средносрочен и дългосрочен период заради наематели с добра платежоспособност – „Бош", „Бизнессофт", „Евростил". Наемните нива са конкурентни на пазара при среден годишен наем от 155 евро/кв.м. По-голямата част от договорите са сключени за срок между 3 и 7 години и с поемане на оперативните разходи от такса за обслужване на сградата (заплащана от наемателите на основата на наета площ);

3. Качество на изпълнение – Много добро:
Офис сградата е изцяло завършена, а качеството на изпълнение като професионална среда за работа, окабеляване, инсталации и места за паркиране за наематели и техните клиенти, отговарят на изискванията за съвременен офис;

4. Финансиране на сделките.

4.1 Финансиране придобиването на „ХИЛ ТАУЪР БИЗНЕС ЦЕНТЪР"

Съветът на директорите предлага дружеството да финансира покупката на описания по-горе имот чрез използването на комбинирана схема от собствени средства и привлечен капитал.

Собствените средства ще се осигурят от приходите от продажби на активи на дружеството и/или увеличение на капитала на дружеството.

Привлеченият капитал ще бъдат осигурен чрез банков заем: [1]

Примерна схема при следните параметри:

- финансиране посредством комбинация от собствен и привлечен капитал (осигурен чрез банков заем) при съотношение **45% : 55%**
- цена на придобиване **EUR 17 000 000**;
- лихвен процент –3 мес. EURIBOR- 2,086% (към 30.01.2009 г.) + 5% надбавка;

[1] При подобряване на икономическата конюнктура в страната дружеството може да предприеме и действия за финансиране на сделката чрез облигационна емисия (обикновени или конвертируеми облигации)

- срок на кредита - **10 години**;
- очаквана доходност от транзакцията - **9,62%**.

4.2 Финансиране придобиването на офис сграда ФПИ БИЗНЕС ЦЕНТЪР

Съветът на директорите предлага дружеството да финансира покупката на описания по-горе имот чрез използването на комбинирана схема от собствени средства и привлечен капитал.

Собствените средства ще се осигурят от приходите от продажби на активи на дружеството и/или увеличение на капитала на дружеството. Привлеченият капитал ще бъдат осигурен чрез банков заем.[2]

Примерна схема при следните параметри:

- финансиране посредством комбинация от собствен и привлечен капитал (осигурен чрез банков заем) при съотношение **40% : 60%**
- цена на придобиване **EUR 10 000 000**;
- лихвен процент –3 мес. EURIBOR - 2.086% (към 30.01.2009 г.) + 5% надбавка;

[2] При подобряване на икономическата конюнктура в страната дружеството може да предприеме и действия за финансиране на сделката чрез облигационна емисия (обикновени или конвертируеми облигации

- срок на кредита - **10 години**;
- очаквана доходност от транзакцията - **9,80%**.

5. Описание на икономическата изгода за „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и неговите акционери от предложените сделки.

5.1 Икономическата изгода от придобиването на за ХИЛ ТАУЪР БИЗНЕС ЦЕНТЪР

Икономическата логика при придобиването на имота е в две направления:

На първо място, придобитият имот генерира чист годишен приход от наеми в размер на 1 664 000,00 евро през първите 5 години, който е гарантиран с средно-срочни договори за наем с наематели с добра платежоспособност, без клаузи за предсрочно прекратяване и с ежегодна актуализация на наемните нива с индекса на потребителските цени, определян от НСИ. Предвиждаме освен това след първите 5 години да договорим повишение на наемните нива средно с 5%.

При параметрите в посочената по-горе примерна схема, показателите са както следва:

1. Вътрешна норма на доходност (IRR)	**9,62%**		
2. Нетна настояща стойност (NPV)	**€ 184 829,16**		
	ROI	**Нетен паричен поток**	**Общи разходи по придобиване**
3. Възвращаемост на инвестицията (ROI)	**33,76%**	**€4 305 141,68**	**€12 750 858,32**
	ROE	**Нетен паричен поток**	**Инвестиран собствен капитал**
4. Възвращаемост на собствения капитал (ROE)	**53,52%**	**€4 305 141,68**	**€8 043 500,00**

Забележка: Изчисленията са направени при 3-месечен EURIBOR към 30 януари 2009.

На второ място, при подобряване на икономическата ситуация е възможна продажба на сградата при нива на доходност под 9%, което може да доведе до намаляване на финансовите разходи и значително подобрение на коефициентите в таблицата.

Накрая, придобиването на имот генериращ дългосрочни приходи ще подобри портфейла на ФПП АДСИЦ и очакваме да има положително въздействие върху цените на акциите на дружеството и тяхната ликвидност.

5.2 Икономическата изгода от придобиването на офис сграда „ФПИ БИЗНЕС ЦЕНТЪР"

Икономическата логика при придобиването на имота е в две направления:

На първо място, придобитият имот генерира чист годишен приход от наеми в размер на 951 688,49 евро, който е гарантиран с договори за наем с наематели с добра

платежоспособност, без клаузи за предсрочно прекратяване и с ежегодна актуализация на наемните нива с индекса на потребителските цени, определян от НСИ. Тук също е възможна корекция на наемните нива в посока повишение, но това много зависи от конюктурата на пазара в този сегмент – офис сгради извън централната градска част.

Показателите на посочената по-горе примерна схема на придобиването са както следва:

1. Вътрешна норма на доходност (IRR)	**9,80%**		
2. Нетна настояща стойност (NPV)	**€ 124 507,63**		
	ROI	**Нетен паричен поток**	**Общи разходи по придобиване**
3. Възвращаемост на инвестицията (ROI)	**31,82%**	**€2 297 180,37**	**€7 219 704,53**
	ROE	**Нетен паричен поток**	**Инвестиран собствен капитал**
4. Възвращаемост на собствения капитал (ROE)	**54,65%**	**€2 297 180,37**	**€4 203 500,00**

Забележка: Изчисленията са направени при 3-месечен EURIBOR към 30 януари 2009.

На второ място, при подобряване на икономическата ситуация е възможна продажба на сградата при нива на доходност под 9%, което може да доведе до намаляване на финансовите разходи и значително подобрение на коефициентите в таблицата.

При тези качествени и количествени параметри на сделката нашето мнение е, че за акционерите на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ придобиването на активи, генериращи доходност от наеми би имало добър и положителен ефект върху стойността на акциите на фонда и тяхната ликвидност.

Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** счита, че покупката 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.

Членове на СД на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ:

1. Маню Тодоров Моравенов _____

2.Ивайло Александров Панов _____

3. Светослав Петров Солтариев _____

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ * СОФИЯ *

06.02.2009 г. София