

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 предложените сделки, включително техния предмет и стойност.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор/договори за наем с наемодател Дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, рег. по ф.д. № 9373/2005г. на СГС, Булстат 131468770 на следните недвижими имоти и/или обособени части от тях, които дружеството е придобило и/или предстои да придобие въз основа на сключени предварителни договори за покупко продажба и/или изгражда върху собствени урегулирани поземлени имоти, както следва:

1.1. Договор за наем на търговско-обслужващи сгради с разгъната застроена площ 2 978 (две хиляди деветстотин седемдесет и осем) кв. м., заедно с голям басейн с площ 822 (осемстотин двадесет и два) кв.м. и детски басейн с площ 28.3 (двадесет и осем цяло и три десети) кв.м. и прилежащо пространство (солариум) със застроена площ 1 305 (хиляда триста и пет) кв. м. (Общо съставляващи Търговски комплекс от Етап I на Ваканцинно селище „Санта Марина“, гр. Созопол), изградени в Урегулиран поземлен имот I – 35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет; тридесет и пет хиляди и петдесет; тридесет и пет хиляди двадесет и шест; тридесет и пет хиляди двадесет и седем, тридесет и пет хиляди двадесет и пет и тридесет и пет хиляди двадесет и осем/ по сега действащия регулационен план на гр. Созопол, местността “Св. Марина”, землището на гр. Созопол, целият с площ по скица от 53 888 /петдесет и три хиляди осемститен осемдесет и осем/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: от три страни улици и имоти с номера 35024, 35019 и 35018. Акт за собственост: НА № 58, т. VIII, рег. № 7775, дело № 1264 от 2006г. на н-с с район на действие БРС и № в рег. на НК 248

и/или договори за наем на следните обособени части от Търговски комплекс от Етап I на Ваканцинно селище „Санта Марина“, гр. Созопол:

- ✓ Ресторант 1;
- ✓ Ресторант 2;
- ✓ Лоби бар;
- ✓ Пул бар;
- ✓ Супермаркет;
- ✓ Офис площи;
- ✓ Басейни и солариум;

1.2. Договор за наем на търговско-обслужващи сгради с разгъната застроена площ 941 (деветстотин четиридесет и един) кв. м., заедно с открит плувен басейн на площ от 350 (триста и петдесет) кв. м. и открит детски басейн

на площ 28,26 (двадесет и осем цяло и двадесет и шест десети) кв. м. и прилежащо пространство (солариум) със застроена площ 1 661 (хиляда шестстотин шестдесет и един) кв. м. (Общо съставляващи Търговски комплекс от Етап II на Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол), изградени в Урегулиран поземлен имот I – 35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет; тридесет и пет хиляди и петдесет; тридесет и пет хиляди двадесет и шест; тридесет и пет хиляди двадесет и седем, тридесет и пет хиляди двадесет и пет и тридесет и пет хиляди двадесет и осем/ по сега действащия регулационен план на гр. Созопол, местността “Св. Марина”, землището на гр. Созопол, целият с площ по скица от 53 888 /петдесет и три хиляди осемститен осемдесет и осем/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: от три страни улици и имоти с номера 35024, 35019 и 35018. Недвижимият имот ще бъде придобит от дружеството през 2008г., като е подписан предварителен договор за покупко-продажба от 03.10.2006г.

и/или договори за наем на следните обособени части от Търговски комплекс от Етап II на Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол:

- ✓ Пицария;
- ✓ Фитнес и Спа център;
- ✓ Офис площи;
- ✓ Басейни и солариум;

1.3. Договор за наем на търговско-обслужващи сгради заедно с три плувни басейна и прилежащо пространство (солариуми) с обща разгънатата застроена площ 12 160 (дванадесет хиляди сто и шестдесет) кв. м., (Общо съставляващи Търговски комплекс от Етап III на Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол), които ще бъдат изградени в Урегулиран поземлен имот V - 35001 (пети, отреден за имот тридесет и пет хиляди и едно) по плана на местността „Света Марина” в землището на град Созопол, Бургаска област, със заповед № РД 49-177/27.05.2005г. имотът е изключен от горския фонд и за същия имот със заповед № 109/25.01.2005г. на Кмета на Община Созопол има одобрен ПУП

и/или договори за наем на следните обособени части от Търговски комплекс от Етап III на Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол:

- ✓ Конферентен център;
- ✓ Фитнес и Спа;
- ✓ Ресторант 1;
- ✓ Ресторант 2;
- ✓ Ресторант 3;
- ✓ Ресторант 4;
- ✓ Пул бар;
- ✓ Пиано бар;
- ✓ Три басейна и солариум;
- ✓ Лятно кино;

1.4. Договор за наем на Почивна база в с. Черноморец, състояща се от:

1.4.1. Масивна четириетажна сграда с бар и ресторант с обща РЗП 3 150 (три хиляди сто и петдесет) кв. м. изградена в УПИ I за имоти с планоснимачни номера: 514 /петстотин и четиринадесет/, 515 /петстотин и петнадесет/, 523

/петстотин двадесет и три/ и 524 /петстотин двадесет и четири/ в квартал 55 /петдесет и пет/ по плана на с. Черноморец, община Созопол, област Бургаска. Акт за собственост: НА № 60, т. VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006г. на н-с с район на действие БРС и № в рег. на НК 248 и

1.4.2. Жилищна сграда с обща РЗП 5 000 (пет хиляди) кв. м., която предстои да бъде изградена в парцел X-516, кв. 55 по плана на с. Черноморец, община Созопол, област Бургаска.

и/или договори за наем на обектите по т. 1.4.1 и 1.4.2.

1.5. Договор за наем на хотел със застроена площ 1949,05 /хиляда деветстотин четиридесет и девет цяло и пет стотни/ кв. м., с обща разгъната застроена площ 13 237,45 /тринадесет хиляди двеста тридесет и седем цяло и четиридесет и пет стотни/ кв. м., в това число 8887,07 /осем хиляди осемстотин осемдесет и седем цяло и седем стотни/ кв. м., разположени на и над терена и прилежащите им 4350,38 /четири хиляди триста и петдесет цяло и тридесет и осем стотни/ кв. м. разгъна застроена площ разположена под терена във **Ваканционно селище “Св. Иван Рилски”, изградено в имот планоснимачен № 089021 /нула, осем, девет, нула, две, едно/ в местността “Св. Иван”, гр. Банско, целият с площ 13 246 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: имоти с номера 089001, 089004, 089005, 089008, 089011 /осемдесет и девет хиляди и едно, осемдесет и девет хиляди и четири, осемдесет и девет хиляди и пет, осемдесет и девет хиляди и осем, осемдесет и девет хиляди и единадесет/ и път.**

Договорът/договорите за наем да бъде/бъдат сключени при следните условия:

Срок – **не по-кратък** от 3 (три) години и

Цена **не по-ниска** от определената в пазарната 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 от сделките.

Заинтересовано лице по сделките, за които се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да бъде овластен се явява:

„ФеърПлей Интернешънъл” АД в качеството си на акционер, притежаващ **65,9 %** от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, се явява заинтересовано лице по сделките, подробно описани по – горе, тъй като „ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава **100 %** (над 25 %) от гласовете в Общото събрание и контролира **„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД**, като последното дружество е страна по сделките, подробно описани по – горе. Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл” АД се изразява в реализирането на приходи от описаните сделки за дъщерно за него дружество.

3. Пазарна оценка на сделките.

Пазарната оценка на сделките е изготвена от „Явлена Импакт” ООД.

- Годишен наем на Обслужващ комплекс Санта Марина етап 1
100.00 лв. на кв.м. търговски площи без ДДС
41.67 лв. на кв.м. за площта на солариуми без ДДС
- Годишен наем на Обслужващ комплекс Санта Марина етап 2
100.00 лв. на кв.м. търговски площи без ДДС
41.67 лв. на кв.м. за площта на солариуми без ДДС
- Годишен наем на Обслужващ комплекс Санта Марина етап 3
100.00 лв. на кв.м. търговски площи без ДДС
41.67 лв. на кв.м. за площта на солариуми без ДДС
- Годишен наем на Почивната база в Черноморец и изграждащата се към нея жилищна сграда
82.22 лв. на кв.м. РЗП без ДДС
- Годишен наем на Хотел »Св. Иван Рилски» – Банско
55.00 лв. на кв.м. РЗП без ДДС

4. Описание на икономическата изгода за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от предложените сделки.

4.1. Инвестиционни цели на дружеството.

- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти 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;

4.2. Инвестиционна политика на дружеството и имотите, за чието отдаване под наем 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. При реализиране на прогнозираната доходност от отдаването на имотите под наем Дружеството запазва собствеността върху недвижимите имоти и в случай, че се прецени като изгодно за дружеството и

неговите акционери е възможно реализирането на доход и от продажбата на гореописаните имоти.

4.3. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, в 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 максимална печалба при оптимално ниво на риск за акционерите на дружеството.

Икономическата изгода на дружеството е представена в таблиците по-долу:

Договор	Отдаваемо РЗП	Годишна цена кв.м. без ДДС	Годишен приход от РЗП	Солариуми	Годишна Цена кв.м. без ДДС	Годишен приход от солариуми	Общ годишен приход от търг. площи
Наем на Обслужващ комплекс Санта Марина етап 1	2 978	100.00	297 800	1 305	41.67	54 375	352 175
Наем на Обслужващ комплекс Санта Марина етап 2	941	100.00	94 161	1 661	41.67	69 208	163 369
Наем на Обслужващ комплекс Санта Марина етап 3	12 160	100.00	1 216 000	3 370	41.67	140 417	1 356 417

Договор	Отдаваемо РЗП	Годишна Цена кв.м. без ДДС	Годишен приход от РЗП	Общ годишен приход от търг. площи
Наем на Четириетажна сграда с бар и ресторант в с. Черноморец (имот по т. 1.4.1.)	3 150	82.22	258 993	670 093
Наем на Жилищен комплекс в с. Черноморец (имот по т. 1.4.2.)	5 000	82.22	411 100	
Наем на Хотел 'Св. Иван Рилски' – Банско	13 237	55.00	728 035	728 035

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че отдаването под наем 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.Здравко Кирилов Иванов

08.02.2008 г.

София