



ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т. 1 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР КЪМ 31.12.2023 г.

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

Активите, отдадени за ползване срещу заплащане, включват отдадените под наем обекти във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол; Хотел „Св. Иван Рилски“ гр. Банско; почивна база в гр. Черноморец; офис сгради в гр. София: FairPlay Business Hub, ул. „Люба Величкова“ № 9; Hill Tower, бул. „Джейм Баучер“ № 76 А и FPI Business Center, бул. „Черни Врѳх“ № 51Б.

Техният относителен дял е както следва:

Таблица № 1

Имот	Балансова стойност на инвест. имоти /хил. лв./	Балансова стойност на отдадените за ползване срещу заплащане /хил. лв./
Офис сграда и земя FairPlay Business Hub гр. София, ул. „Люба Величкова“ № 9	22 305	22 305
Офис сграда Hill Tower гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А	13 282	13 282
FPI Business Center, гр. София, бул. „Черни Врѳх“ № 51 Б	10 793	10 793
Хотел „Св. Иван Рилски“ - сграда и земя	13 875	13 875
Земя	3 030	349
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 278	2 098
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2736	1 368
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	808	808
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 996	2 696
Сграда с общежитие и стол - гр. Черноморец	2 497	2 497
Санта Марина – Търговски площи етап 1	150	14
Санта Марина – Търговски площи етап 2	2 084	129
Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане		70 214
Общ размер на секюритизираниите активи	77 834	
Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираниите активи	90.21%	

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

За отчетния период емитентът не е сключил договор за покупко – продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти. За отчетния период са сключени договори за покупко – продажба на имоти, както следва:

2.1. Продажби на имоти към 31.12.2023 г.

За периода 01.01.2023 г. - 31.12.2023 г. са отчетени приходи от продажба на апартаменти в размер на 1 949 хил. лв.

2.2. Покупки на имоти към 31.12.2023 г.

За периода 01.01.2023 - 31.12.2023 г. са сключени следните сделки:

В изпълнение на взети решения по т. 4 и 5 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите (ОСА), проведено на 23.09.2022 г., ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ придоби от ФеърПлей Интернешънъл АД:

- Недвижим имот с идентификатор 68134.406.171, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7 и строителна документация на изграждащата се в имота сграда. Стойността на инвестицията е в размер на 12 996 660 лева без ДДС.

- Извършените строителни-монтажни работи (незавършено строителство) на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“. Стойността на покупката е 8 184 909.50 лева без ДДС.

В изпълнение на решение по т. 13 от дневния ред на ОСА, проведено на 06.06.2023 г. на 15.06.2023 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ придоби от Санта Марина АД недвижим имот с площ 5357 кв.м. и идентификатор 67800.35.49, намиращ се в землището на гр. Созопол, м. Света Марина. Имотът е с отреждане за „Курортен хотел, почивен дом“, денивелацията е в посока морския бряг. В съседство на придобития имот се намира в.с. Санта Марина. Стойността на инвестицията е в размер на 1 268 600 лева без ДДС.

3. Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦД

3.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦД

- Активите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2023 г. възлизат на 143 498 хил. лв., като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД.

- Приходите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2023 г. са в размер на 10 560 хил. лв., които са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД.

3.2. Информация по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦД

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦД.

- ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦД.

3.3. Информация по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦД

- През отчетния период ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми;

- През отчетния период ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа.

- Към 31.12.2023 г., ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ има задължения по банкови кредити в размер на 33 861 654,51 лв., представляващи главници по сключени през 2015 г., 2020 г., 2021, 2022 г. и 2023 г. банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД в размер на 33 784 006.50 лв. и лихви с падеж 31.12.2023 г., но издължени на 02.01.2024 г.

Краен срок за издължаване (погасяване) на главниците на кредитите по договорите от 2015 г. и 2020 г. е 30.09.2026 г., по договора от 2021 г. е 30.09.2028 г., а по договорите от 2022 г. е 2029 г.

- На 20.09.2023 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи Договор за комбиниран банков кредит с УниКредит Булбанк АД за финансиране на част от строителството и въвеждането в експлоатация на „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ – FPI City Tower, която се изгражда в поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, съставляващ УПИ IV-171- „за смесено предназначение“ от кв. 535 по устройствения план на гр. София, м. „Център Зона А - север“, район „Оборище“, в съответствие с инвестиционен проект, одобрен на 25.05.2021 г. от НАГ, архитектурни проекти – преработка по чл. 154 от ЗУТ, одобрени съответно на 10.03.2022 г., 15.07.2022 г. и 31.05.2023 г. от НАГ, всички последващи преработки (изменения) на инвестиционния проект и съгласно Разрешение за строеж № 114 от 01.06.2021 г., издадено на Главния архитект на Столична община,

влязло в сила на 07.07.2021 г., Заповед № РА51-49/10.03.2022 г., Заповед № РА51-164/15.07.2022 г. и Заповед № САГ23-РА51-127/31.05.2023 г. за допълване на разрешението за строеж на Главния архитект на Столична община и всички други последващи заповеди за допълване на това разрешение за строеж
Размер на кредитния лимит: До EUR 20 289 521.50

- За отчетния период ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави

Към 31.12.2023 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти са представени във финансовия отчет като разходи за придобиване на ДМА и незавършено производство.

Към 31.12.2023 г. сумата на незавършеното производство е в размер на 32 268 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2023 г. разходи за изграждане на недвижими имоти, чиято балансова стойност ще се възстанови чрез продажба и отдаване под наем:

Таблица № 2

Проект	Балансова стойност (хил.лв)
Проект – "Санта Марина" - етап IV	3 570
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
Проект – гр. София, бул. „Янко Сакъзов“ № 7	13 731
ОБЩО:	32 268

6. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 31.12.2023 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията формирани от наеми, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Таблица № 3

Наеми и управление на имоти	Приходи 4 Q 2023 (лв.)	Вземания 4 Q 2023 (лв.)	Неразплатени към 31.12.2023 (лв.)	Относителен дял (%)
Офис сграда „Феърплей Бизнес Хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	808 569	970 283	29 475	3,04%
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	648 119	777 743	62 481	8,03%
Бизнес Център ФПИ, София, бул. „Черни Врх“ 51 Б	713 123	855 747	150 328	17,57%
ВС Санта Марина – Созопол – ТК Марина Плаза	1 707	2 048	2 048	100,00%
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	3 390	4 068	1 408	34,61%
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	2 192	2 630	0	0,00%
Хотел „Св.Иван Рилски“, Банско	94 292	113 150	89 595	79,18%
Управление апартаменти Созопол	9 800	11 760	11 760	100,00%
Управление апартаменти Банско	5 800	6 960	6 9860	100,00%
Общо	2 286 992	2 744 389	354 055	12,90%

30.01.2024 г.

Кристина Петрова
Председател на СД и Изпълнителен директор на
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ