



„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА КЪМ 31.12.2022 Г. СЪС СЪДЪРЖАНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 4 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

Съветът на директорите на „Феърплей Пропъртис” АДСИЦ уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че представената информация в този документ е изготвена към 31.12.2022 г. на индивидуална база във връзка с изискванията на Наредба № 2 на КФН и представлява индивидуалната допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от горепосочения нормативен акт.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

Няма извършени промени в счетоводната политика на дружеството през отчетния период.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.

Към 31.12.2022 г. „Феърплей Интернешънъл“ АД притежава пряко и непряко 44,46% от правата на глас в общото събрание на „Феърплей Пропъртис” АДСИЦ.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

През отчетния период няма извършени организационни промени в рамките на емитента.

Подробна информация относно отдадените от дружеството обекти под наем се съдържа в Справката „Информация по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и по чл. 20, ал. 4 във връзка с 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 31.12.2022 г.”, която е неразделна част от междинния финансов отчет.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

През отчетния период не е представяно становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 31.12.2022 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Акционерите, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2022 г., са:

Табл. 1

Акционери	Пряко участие	
	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	19 905 407	27.25%
ФП ИНВЕСТ АД	12 437 953	17.03%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	17 457 203	23.90%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	8 533 415	11.68%
Общо акционери 5 % +	58 333 978	79.86%
От всичко	73 045 400	100.00%

6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

Членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ не притежават акции от капитала на дружеството.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

За отчетния период дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

През 2022 година „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ не е предоставяло заеми.

По сключени договори за кредити през 2022 г., към 31.12.2022 г. са предоставени обезпечения, както следва:

Табл. 2

Сключен договор за кредит през първо полугодие на 2022 г.	
<ul style="list-style-type: none"> Кредитор: „Уникредит Булбанк“ АД, <u>Инвестиционен кредит в размер на 8 100 000 лв., с годишен лихвен процент към датата на сключване 2.15% и с краен срок за погасяване 28.02.2029 г.</u> Усвоена сума - 8 100 000 лв. Цел на кредита: Покупка на имот 	
Обезпечение:	Втора по ред (след първи две в полза на кредитора) договорна ипотека върху: <ul style="list-style-type: none"> СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1, която сграда съгласно доказателствен документ за собственост представлява 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 гр. София, Столична община, район „Лозенец“ на бул. „Джеймс

	<p>Баучър“ № 76А, със застроена площ на сградата от 911,90 /деветстотин и единадесет цяло и деветдесет стотни/ кв.м. и разгърнатата застроена площ съгласно ценообразуване от 6 064,78 /шест хиляди шестдесет и четири цяло и седемдесет и осем стотни/ кв.м., състояща се от сутерен на две нива, полуподземен етаж на две нива, партер и седем етажа над партера или осем като се брои и партера за етаж и покривен етаж;</p> <p>• САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.6.2, който самостоятелен обект представлява ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, построен на две нива, находящ се в: град София, СО, бул. „Джеймс Баучер” №76, на кота - 7.00 /минус седем/, включващо паркинг, машинно помещение и рампа, заедно със съответните идеални части от общите части на подземния гараж, заедно със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е построен гаража, описан по-горе.</p> <p>Първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на наемодател срещу трети лица, произтичащи от сключени договори за наеми на обекти и паркоместа от офис сградата и подземния паркинг гараж, находящи се в гр. София, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А, както и от такива, които предстои да бъдат сключени. От предмета на залога на вземания по тази подточка са изключени всички вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на наемодател по сключените договори за наем за дължимата от наемателите такса поддръжка.</p> <p>Залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които е титуляр при „Уникредит Булбанк“ АД. Финансовото обезпечение включва и всички вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, депозирани по специално открита при „Уникредит Булбанк“ АД сметка за гарантиране обслужването на дълга.</p>
<p>Сключен договор за кредит през трето тримесечие на 2022 г.</p>	
<p>• <u>Кредитор: „Уникредит Булбанк“ АД, Инвестиционен кредит в размер на 7 823 320 лв., с годишен лихвен процент към датата на сключване 2.15% и с краен срок за погасяване 31.10.2029 г.</u> Усвоена сума – 7 823 320 лв. Цел на кредита: Покупка на имот</p>	
<p>Обезпечение:</p>	<p><u>Договорна ипотека</u> върху следните недвижими имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.903.1417 /шест, осем, едно, три, четири, девет, нула, три, едно, четири, едно, седем/ съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целия с площ по скица от 3867 кв. м. /три хиляди осемстотин шестдесет и седем квадратни метра/, с адрес: гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх“ № 51Б, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1417, квартал 11, парцел II, при съседни поземлени имоти с идентификатори: 68134.903.3005; 68134.903.1528; 68134.903.249;68134.903.2618, 68134.903.1546, 68134.903.3004, 68134.903.2446, който имот съгласно доказателствен документ за собственост съставлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-1417, в квартал 3 (три) /стар квартал 11 (единадесет)/ по плана на град София, местност НПЗ „Хладилника Витоша”, находящ се в гр. София, Столична община, район „Лозенец”, целият с площ по документ за собственост от 3 900 кв.м., при съседни: от две страни улици, УПИ V-1528 (пет, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда петстотин двадесет и осем) – за адм., жил. стр. и маг., УПИ VI-249 (шести, отреден за имот с планоснимачен номер двеста четиридесет и девет) - за общ. obsл. и адм. стр. и УПИ I -249,1546 (първи, отреден за имот с планоснимачни номера двеста четиридесет и девет, хиляда петстотин четиридесет и шест) – за ОДО, ведно с всички подобрения в урегулирания поземлен имот и приращенията към него, на основание чл. 92 от Закона за собствеността, заедно с изградената в имота СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5 /шест, осем, едно, три, четири, девет, нула, три, едно, четири, едно, седем, пет/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх“ № 51Б, застроена площ: 1410 кв.м. /хиляда четиристотин и десет квадратни метра/, брой етажи 8 /осем/, предназначение: Административна, делова сграда, стар идентификатор: 68134.903.1417.2, 68134.903.1417.3, 68134.903.1417.4, номер по предходен план: няма, която сграда съгласно доказателствен документ за собственост представлява 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 конферентни зали, офис помещения, помещение</p>

за абонатна станция, 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., застроена площ от 1388 /хиляда триста осемдесет и осем/ квадратни метра, разгъната застроена площ от 6385 /шест хиляди триста осемдесет и пет/ квадратни метра /над терена/, застроена площ на подземното ниво от 2947 /две хиляди деветстотин четиридесет и седем/ квадратни метра и разгъната застроена площ общо над и под терена от 9332 /девет хиляди триста тридесет и два/ квадратни метра, и се състои от две тела: СГРАДА “А” и СГРАДА “Б”, която е реконструирана и надстроена и е предадена с Разрешение за ползване № СТ-05-1055/18.09.2017г. като СГРАДА С ОФИСИ – реконструкция и надстройка на съществуваща двуетажна сграда, със застроена площ 1392 /хиляда триста деветдесет и два/ кв.м. и разгъната застроена площ на надстройката 1857 /хиляда осемстотин петдесет и седем/ кв.м. и след извършената реконструкция и надстрояване административната сграда се състои от **СГРАДА “А”** /сутерен и осем етажа/ и **СГРАДА “Б”** /сутерен и шест етажа / с обща разгъната застроена площ от 11 189 /единадесет хиляди сто осемдесет и девет/ кв.м. Сградата се състои от следните самостоятелни обекти, а именно:

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5.1 /шест, осем, едно, три, четири. девет, нула, три. едно, четири, едно, седем. пет. едно/ с предназначение: за офис, находящ се в Административна, делова сграда, с адрес: гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51 Б, ет. 1, с площ по документ: няма данни, прилежащи части: няма данни, стар идентификатор: няма, самостоятелният обект се намира в сграда с идентификатор № 68134.903.1417.5, с предназначение: Административна, делова сграда, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1417.5.2; под обекта: 68134.903.1417.5.19; над обекта: 68134.903.1417.5.4;

2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5.2 (шест, осем, едно, три, четири. девет, нула, три. едно, четири, едно, седем. пет. две), с предназначение – за офис, находящ се в Административна, делова сграда, с адрес: гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б, ет. 1, с площ по документ: няма данни, прилежащи части: няма данни, стар идентификатор: няма, самостоятелният обект се намира в сграда с идентификатор №68134.903.1417.5, с предназначение: Административна, делова сграда, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1417.5.1; под обекта: 68134.903.1417.5.11; 68134.903.1417.5.19; над обекта: 68134.903.1417.5.4

3. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5.3 (шест, осем, едно, три, четири. девет, нула, три. едно, четири, едно, седем. пет. три), с предназначение – за търговска дейност, находящ се в Административна, делова сграда, с адрес: гр. София, район Лозенец, бул. «Черни връх» №51 Б, ет. 1, обект бар, с площ по документ: няма данни, прилежащи части: няма данни, стар идентификатор: няма, самостоятелният обект се намира в сграда с идентификатор №68134.903.1417.5, с предназначение: Административна, делова сграда, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1417.5.12; под обекта: 68134.903.1417.5.11; 68134.903.1417.5.19; над обекта: 68134.903.1417.5.13, 68134.903.1417.5.4,

4. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5.4 (шест, осем, едно, три, четири. девет, нула, три. едно, четири, едно, седем. пет. четири), с предназначение – за офис, находящ се в Административна, делова сграда, с адрес: гр. София, район Лозенец, бул. «Черни връх» №51 Б, ет. 2, с площ по документ: няма данни, прилежащи части: няма данни, стар идентификатор: няма, самостоятелният обект се намира в сграда с идентификатор №68134.903.1417.5, с предназначение: Административна, делова сграда, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: 68134.903.1417.5.2; 68134.903.1417.5.3; 68134.903.1417.5.1, над обекта: 68134.903.1417.5.5;

5. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5.5 (шест, осем, едно, три, четири. девет, нула, три. едно, четири, едно, седем. пет. пет), с предназначение – за офис, находящ се в Административна, делова сграда, с адрес: гр. София, район Лозенец, бул. «Черни връх» №51 Б, ет. 3, с площ по документ: няма данни, прилежащи части: няма данни, стар идентификатор: няма, самостоятелният обект се намира в сграда с идентификатор №68134.903.1417.5, с предназначение: Административна, делова сграда, брой нива на обекта: 1 (едно), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: 68134.903.1417.5.4, над обекта: 68134.903.1417.5.6;

6. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5.6

• **Договорна ипотека върху:**
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор 68134.903.2446 /шест, осем, едно, три, четири, девет, нула, три, две, четири, четири, шест/, целия с площ от 653 кв. м. /шестстотин петдесет и три квадратни метра/, с адрес: гр. София, район „Лозенец”, бул. Черни връх 51А, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 2446, квартал 11, парцел VI, при съседни за имота: 68134.903.2447; 68134.903.1528; 68134.903.3005; 68134.903.1417, 68134.903.1546, 68134.903.2651, 68134.903.3004, съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, идентичен с поземлен имот с пл. № 2446 в УПИ VI „за обществено обслужване и административно строителство“, кв. 3 /стар кв. 11/, м. „НПЗ – Хладилника – Витоша“ част „юг“, съгласно КП, одобрен със Заповеди с №№ РД-09-50-696/11.12.1998 г., РД-50-09-41/22.01.1999 г., РД-09-50-649/05.11.1999 г. на Гл. архитект на гр. София, потвърдени с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС и Заповед № РД-09-139/20.07.1999 г. за ПИ с пл. № 1562, кв. 3 на Гл. архитект на Район „Лозенец“ и РП, одобрен с Решение № 254 по Протокол № 17/31.05.2012 г., Решение № 326 по Протокол № 42/27.06.2013 г. на СОС и Заповед № РД-09-321/18.11.2015 г. за ПИ с пл. № 2446, к.л. № 546, кв. 3 на Гл. архитект на Район „Лозенец“, находящ се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51А, обособена част от имуществото на общинско търговско дружество „Софийски имоти“ ЕАД с площ от 655 кв.м. /шестстотин петдесет и пет квадратни метра/ с граници по ПУП: от изток – реална част от ПИ с пл. № 1417, к.л. № 546, влизаща в състава на УПИ VI, кв. 3; от северозапад – реална част от ПИ с пл. № 1562, к.л. № 546, влизаща в състава на УПИ VI, кв. 3, от запад – бул. „Черни връх“; от юг – УПИ V1528, кв. 3.

• **Договорна ипотека върху:**
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.903.3005 (шест осем едно три четири, девет нула три, три нула нула пет), с адрес: град София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх”, с площ от 38 (тридесет и осем) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при съседни: 68134.903.1528, 68134.903.1417, 68134.903.1546, 681 34.903.3004, 68134.903.2446

• **Първи по ред особен залог** върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на Наемодател срещу трети лица, произтичащи от сключени договори за наеми на обекти и паркоместа от административната сграда находяща се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б, както и от такива, които предстои да бъдат сключени.

Финансово обезпечение под формата на залог върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които са титуляр при Банката.

Солидарни длъжници по кредита: няма

<i>Усвоени кредити през 2022 г.</i>	- 18 270 316 лв.
<i>Погасени кредити през 2022 г.</i>	- 4 850 348 лв.
<i>Остатък по кредитите към 31 декември 2022 г.</i>	- 32 446 925 лв.
<i>Начислени лихви през 2022 г.</i>	- 648 263 лв.
<i>Разплатени лихви през 2022 г.</i>	- 582 632 лв.

30.01.2023 г.

.....

Кристина Петрова
 Председател на СД и Изпълнителен директор на
 “Феърплей Пропъртис” АДСИЦ