



“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

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 31.12.2022 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 ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол; Хотел „Св. Иван Рилски“ гр. Банско; почивна база гр. Черноморец; офис сгради гр. София: „Феърплей Бизнес Хъб“, ул. „Люба Величкова“ № 9, „Хил Тауър“, бул. „Джейм Бучер“ № 76 А, Бизнес Център „ФПИ“, бул. „Черни Връх“ № 51 Б.

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 „Феърплей Бизнес хъб“ гр. София, ул. „Люба Величкова“ № 9	22 187	22 187
Бизнес комплекс „Хил Тауър“ гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А	11 672	11 238
Бизнес Център „ФПИ“ гр. София, бул. „Черни Връх“ № 51 Б	9 934	9 281
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя	13 549	13 549
Земя	3 034	334
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 433	1 827
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 330	440
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	775	0
Търг. комплекс "Magina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 894	1 880
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 461	2 461
Санта Марина – Търговски площи етап 1	150	11
Санта Марина – Търговски площи етап 2	1 737	125
Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане		63 333
Общ размер на секюритизираните активи	73 156	
Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи		86,57%

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

2.1. Продажби на имоти към 31.12.2022 г.

За периода 01.10.2022 г. - 31.12.2022 г. са отчетени приходи от продажба на апартаменти в размер на 494 хил. лв. или за 2022 година приходите от продажба на продукцията са в размер на 3 653

хил. лв.

2.2. Покупки на имоти към 31.12.2022 г.

Към 31.12.2022 г. дружеството е закупило два инвестиционни имота: Бизнес комплекс „Хил Тауър“ гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А на обща стойност 11 672 хил.лв. и Бизнес център „ФПИ“ в гр. София, бул. „Черни Врх“ № 51Б на обща стойност 9 934 хил.лв.

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 ЗДСИЦДС

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

- Активите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. възлизат на 129 440 хил. лв. като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- Приходите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. са в размер на 10 466 хил. лв., които са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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

- През отчетния период, „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ 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, „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиции в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

- През отчетния период, „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

- През отчетния период, „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

- „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

- 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 31.12.2022 г., „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ има задължения по банкови кредити в размер на 32 446 924.50 лв. (тридесет и два милиона, четиристотин, четиридесет и шест хиляди, деветстотин двадесет и четири лева и 50 ст.), представляващи главници по сключени през 2015 г., 2020 г., 2021 и 2022 г. банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД.

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 година е 2029 г.

- 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 31.12.2022 г. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава недвижимите 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 незавършено производство.

Към 31.12.2022 г. сумата на незавършеното производство е 16 583 хил. лв. и представлява натрупани разходи за изграждане на недвижими имоти, чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Таблица № 2

Проект	Балансова стойност (хил.лв)
Проект – "Санта Марина" - етап IV	1 616
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
ОБЩО:	16 583

б. 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 31.12.2022 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	Вземания	Неразплатен и към	Относителен дял (%)
	4 Q 2022 (лв.)	4 Q 2022 (лв.)	31.12.2022 (лв.)	
Офис сграда „Феърплей Бизнес Хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	673 270	807 924	77 905	9.64%
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	562 566	675 079	73 333	10.86%
Офис сграда БЦ „ФПИ“ София, бул. „Черни Врх“ № 51 Б	579 963	695 956	79 498	11.42%
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	2 342	2 810	937	33.34%
Хотел „Свети Иван Рилски“ гр. Банско	77 083	92 500	83 664	90.45%
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	1 901	2 281	0	0.00%
Общо	1 897 125	2 276 550	315 337	13.85%

30.01.2023 г.

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