



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 30.09.2023 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 гр. Черноморец; офис сгради в гр. София: „Феърплей Бизнес Хъб“, ул. „Люба Величкова“ № 9; „Хил Тауър“, бул. „Джейм Баучер“ № 76 А; Бизнес Център „ФПИ“, бул. „Черни Връх“ № 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 „Феърплей Бизнес хъб“ гр. София, ул. „Люба Величкова“ № 9	22 295	20 924
Бизнес комплекс „Хил Тауър“ гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А	13 181	12 690
Бизнес Център „ФПИ“ гр. София, бул. „Черни Връх“ № 51 Б	10 754	10 754
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“ - сграда и земя	13 827	13 827
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"	1 458	773
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 - с. Черноморец	2 497	2 497
Санта Марина – Търговски площи етап 1	150	14
Санта Марина – Търговски площи етап 2	1 838	129
Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане		67 559
Общ размер на секюритизирани активи	76 112	
Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизирани активи	88.76%	

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 30.09.2023 г.

За периода 01.01.2023 г. - 30.09.2023 г. са отчетени приходи от продажба на апартаменти в размер на 1 296 хил. лв.

2.2. Покупки на имоти към 30.09.2023 г.

За периода 01.01.2023 - 30.09.2023 г. 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. се сключиха

сделки, в резултат на които „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.

На 15.06.2023 г. в изпълнение на решение по т. 13 от дневния ред на ОСА, проведено на 06.06.2023 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ придоби 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.

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 30.09.2023 г. възлизат на 138 310 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 30.09.2023 г. са в размер на 7 542 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 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 ипотечни 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 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 30.09.2023 г., ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ има задължения по банкови кредити в размер на 30 766 284.50 лв., 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., а по договора от 2021 г. е 30.09.2028 г., по договорите от 2022 година 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“ – „ФПИ Сити Тауър“, 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. За отчетния период ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви по емисии дългови ценни книжа.

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

Към 30.09.2023 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 30.09.2023 г. разходите за придобиване на ДМА са в размер на 1 780 хил. лв., а сумата на незавършеното производство е в размер на 30 485 хил. лв. Тя представлява натрупани до 30.09.2023 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	11 948
ОБЩО:	30 485

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 30.09.2023 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 3 Q 2023 (лв.)	Вземания 3 Q 2023 (лв.)	Неразплатени към 30.9.2023 (лв.)	Относителен дял (%)
Офис сграда „Феърплей Бизнес Хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	534 994	641 993	20 772	3,24%
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	607 142	728 570	38 068	5,23%
Бизнес Център ФПИ, София, бул. „Черни Връх“ 51 Б	638 336	766 003	25 842	3,37%
ВС Санта Марина – Созопол – Търговски комплекс I	41 565	49 878	6 616	13,27%
ВС Санта Марина - Магазин Вила 2	3 462	4 154	0	0,00%
ВС Санта Марина - Медицински център	4 167	5 000	0	0,00%
ВС Санта Марина – Созопол – ТК Марина Плаза	39 875	47 850	5 325	11,13%
ВС Санта Марина – Созопол – Търговски комплекс II	34 512,00	41 414	2 400	5,79%
ВС Санта Марина – Созопол Хранителни магазини Магазини 2 бр.	102 287	122 745	40 915	33,33%
Хотел - Общежитие гр. Черноморец	21 098	25 318	0	0,00%
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	2 738	3 286	0	0,00%
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	2 131	2 557	0	0,00%
Общо	2 032 307	2 438 768	139 938	5,74%

30.10.2023 г.

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