



## 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 31.12.2024 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	Балансова стойност на отдадените за ползване срещу заплащане
	/хил. лв./	/хил. лв./
Офис сграда и земя FairPlay Business Hub гр. София, ул. „Люба Величкова“ № 9	22 514	22 514
Офис сграда Hill Tower гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А	13 443	13 443
FPI Business Center, гр. София, бул. „Черни Връх“ № 51 Б	11 447	11 358
Хотел „Св. Иван Рилски“ - сграда и земя	14 093	14 093
Земя	3 068	355
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 295	2 109
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 629	1 315
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	811	811
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 027	2 664
Сграда с общежитие и стол - гр. Черноморец	2 518	2 518
Санта Марина – Търговски площи етап 1	152	14
Санта Марина – Търговски площи етап 2	2 173	131
<b>Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане</b>		<b>71324</b>
<b>Общ размер на секюритизираните активи</b>	<b>79170</b>	
<b>Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи</b>		<b>90.09%</b>

#### 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 31.12.2024 г.

За периода 01.01.2024 г. - 31.12.2024 г. са отчетени приходи от продажба на апартаменти в размер на 2 780 хил. лв.

## **2.2. Покупки на имоти към 31.12.2024 г.**

На 05.02.2024 г. Дружеството придоби ПИ с идентификатори 67800.35.137 и 67800.35.138 общо с площ от 9000 кв.м., намиращи се в гр. Созопол. Сделката за придобиване на недвижимите имоти е на стойност 2 150 000 евро.

## **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 31.12.2024 г. възлизат на 166 761 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 31.12.2024 г. са в размер на 12 011 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 31.12.2024 г., ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ има задължения по банкови кредити в размер на 51 185 хил. лв., представляващи главници по сключени през 2015 г., 2020 г., 2021, 2022 г. и 2023 г. банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД.

- 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 31.12.2024 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 недвижими имоти са представени във финансовия отчет като разходи за придобиване на ДМА и незавършено производство.

Към 31.12.2024 г. сумата на незавършеното производство е в размер на 57 430 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2024 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	7 802
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
Проект – гр. София	34 661
<b>ОБЩО:</b>	<b>57 430</b>

**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 31.12.2024 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	Неразплатени към	Относителен дял
	4 Q 2024	4 Q 2024	31.12.2024	(%)
	(лв.)	(лв.)	(лв.)	
Офис сграда „Феърплей Бизнес Хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	861	1 033	38	3.68%
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	685	822	51	6.20%
Бизнес Център ФПИ, София, бул. „Черни Врх“ 51 Б	654	785	122	15.55%
ВС Санта Марина - Медицински център	5	6	0	0.00%
ВС Санта Марина – Созопол – ТК Марина Плаза	1	1	1	100.00%
Хотел „Св.Иван Рилски“, Банско	249	299	0	0.00%
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	4	4	0	0.00%
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	2	3	0	0.00%
<b>Общо</b>	<b>2 461</b>	<b>2 953</b>	<b>212</b>	<b>7.19%</b>

30.01.2025 г.

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