



“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 25 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ (СЪОТВЕТНО ПО ЧЛ. 31 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ) И ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т.7 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА КЪМ 31.12.2020 г.

В Държавен вестник № 21 от 12.03.2021 г. е публикуван новоприет Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), с който се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предвид обстоятелството, че задължителната за разкриване информация по новия ЗДСИЦДС е аналогична на разкриваната досега информация по вече отменения ЗДСИЦ и с оглед по лесното възприемане на отчета на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ от ползвателите на финансова информация, по-долу разкритата информация е структурирана и озаглавена съгласно доскоро действащия ЗДСИЦ, като в допълнение е дадено съответствието на текстовете от двата закона.

Разпоредба по ЗДСИЦ	Разпоредба по ЗДСИЦДС
Чл. 25 Разкриване на информация	Чл. 31 Разкриване на информация
Чл. 25, ал. 1, т. 1	Чл. 31, ал. 1, т. 1
Чл. 25, ал. 1, т. 2	Чл. 31, ал. 1, т. 2
Чл. 25, ал. 1, т. 3	Чл. 31, ал. 1, т. 3
Не е предоставена възможност за този вид инвестиции	Чл. 31, ал. 1, т. 4
Чл. 25, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 4, ал. 7	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 5, ал. 7
Чл. 25, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 4, ал. 8	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 5, ал. 9
Чл. 25, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 21, ал. 1	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 26, ал. 1
Чл. 25, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 21, ал. 2	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 26, ал. 2
Чл. 25, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 21, ал. 3	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 25, ал. 5
Чл. 25, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 21, ал. 4	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 25, ал. 4
Чл. 25, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 21, ал. 5	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 25, ал. 3
Чл. 25, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 22а	Чл. 31, ал. 5, изр. 2 във връзка с чл. 28 изисква информацията да се разкрива в тримесечните отчети
Чл. 22, ал. 1 – не се изисква разкриване съгласно чл. 25	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 25, ал. 1
Чл. 22, ал. 2 – не се изисква разкриване съгласно чл. 25	Чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 25, ал. 2

От представената сравнителна таблица е видно, че са налице три разлики в режима на разкриване на информация, като допълнително се изисква разкриване на информация по чл. 31, ал. 1, т. 4, чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 25, ал. 1 и по чл. 31, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 25, ал. 2 от ЗДСИЦДС, която предоставяме по долу.

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

Активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадените под наем обекти във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол, Хотел „Св. Иван Рилски“ гр. Банско. 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./
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя	11 239	11 239
Земя	3 021	
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 100	
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 325	
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	771	
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 847	
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 449	
Санта Марина – Търговски площи етап 1	142	
Санта Марина – Търговски площи етап 2	1 758	
<u>Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане</u>		11 239
<u>Общ размер на секюритизираните активи</u>	26 652	
<u>Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи</u>		42,17 %

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

2.1. Продажби на имоти към 31.12.2020 г.

Независимо, че продажбата или покупката на отделните активи не надвишава с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, дружеството предоставя следната информация:

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2020 г. - 31.12.2020 г.

Сключени договори за продажби на апартаменти в Жилищен комплекс, Малинова долина

Таблица № 2

Сключени договори 01.01.202- 31.12.2020	Брой	ЗП кв.м.	Продажна цена в гв. с ДДС
Малинова долина блок 2			
Апартаменти	1	114	242 523
Гаражи	3	98	105 615
Малинова долина блок 3.4			
Гаражи	1	20	39 116
Общо	5	232	387 254

Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси

Таблица № 3

Сключени договори 01.01.2020- 31.12.2020	Брой обекти	ЗП кв.м.	Продажна цена в лв.
Ваканционен комплекс „Санта Марина“ -Апартаменти	12	903	1 782 034
Ваканционен комплекс „Санта Марина“ - еднофамилна къща	1	408	1 196 968
Марина Хил, Черноморец -Апартаменти	3	248	249 564
Общо	16	1 559	3 228 566
Всичко сключени договори за продажба на апартаменти			
	21	1791	3 615 820

През 2020 год. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на земя в гр. Созопол с площ 5 924 м² за 1 740 000 лв. с ДДС. Получени авансово към 31.12.2020 г. 1 087 000 лв. без ДДС.

Всичко сключени договори до 31.12.2020 са на обща стойност 5 355 820 лв.

2.2. Покупки на имоти през 2020 г.

За периодът 01.01.2020- 31.12.2020 в дружеството няма закупени нови имоти.

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

Към 31.12.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава недвижимите имоти на територията на друга държава членка.

4. Информация за спазването на изискванията по чл. 4, ал. 7 и 8, чл. 21 и 22а от ЗДСИЦ (чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС)

4.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 и ал. 8 от ЗДСИЦ (чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС)

Активите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. възлизат на 63 307 хил. лв. като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Приходите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. са в размер на 3 325 хил. лв., които са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

4.2. Информация по чл. 21 от ЗДСИЦ (чл. 25, ал. 1-5 и 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.

- През отчетния период дружеството взе ипотечен банков кредит от „Уникредит Булбанк“ АД, в размер 730 000 лева, при годишен лихвен процент, към датата на подписване на кредита, 2.46%. Към 31.12.2020 г., „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има задължения в размер на 5 955 724 (Пет милиона, деветстотин петдесет и пет хиляди, седемстотин, двадесет и четири лева), представляващи главници по сключени през 2015

г. и 2020 г. банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД. Краен срок за издължаване (погасяване) на главниците на кредитите е 30.06.2026 г.

- За отчетния период, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви.
- „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на обслужващото си дружество „Феърплей Интернешънъл“ АД.
- През отчетния период, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ.
- 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 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.

4.3. Информация по чл. 22а от ЗДСИЦ.

През отчетния период „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на специализирано дружество. Предвид това, за отчетния период не са възникнали обстоятелства, които да бъдат докладвани по отношение на спазване на изискванията на чл. 22а от ЗДСИЦ.

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.

✓ Разходи за придобиване на ДМА.

Към 31.12.2020 г. разходите за придобиване на ДМА са в размер на 2 256 хил. лв

Таблица № 4

Проект/обект	Балансова стойност (хил.лв)
Инвестиционни разходи за изграждане на КПС – гр. Созопол	11
Преустройство и реновиране х-л "Св. Иван Рилски" - гр. Банско	2 245
ОБЩО:	2 256

Към 31.12.2020 г. сумата на незавършеното производство е 23 440 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2020 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Таблица № 5

Проект	Балансова стойност (хил.лв)
Проект – "Санта Марина" - етап III	3 905
Проект – "Санта Марина" - етап IV	2 825
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	1 745
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 978
ОБЩО:	23 440

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 31.12.2020 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Таблица № 6

Наемни и управление на имоти	Приходи лв	Вземания лв	Пеплатени 31.12.2020	Относителен дъл %
Търговски комплекс Санта Марина I етап	61 751	74 101	0	0
Търговски обекти – магазини Санта Марина I етап	34 781	41 737	0	0
Търговски комплекс Санта Марина II етап	29 230	35 076	0	0
Търговски комплекс Санта Марина III етап	13 468	16 162	0	0
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	72 138	86 566	0	0
SPA център Санта Марина Марина Плаза	1 500	1 800	0	0
Медицински Център – ВС Санта Марина	4 167	5 000	0	0
Конферентна зала ВС Санта Марина	4 013	4 816	0	0
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	13 581	16 297	0	0
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	8 920	10 704	0	0
Хотел Черноморец	70 000	84 000	0	0
Хотел „Св.Иван Рилски“, Банско	95 500	114 600	0	0
Апартаменти. „Св.Иван Рилски“, Банско	29 500	35 400	0	0
Лигища Телепор „Св.Иван Рилоки“, Банско	7 240	8 688	892	10.27%
Общо	445 789	534 947	892	0%

22.03.2021 г.

Р. Дянков
Изп. Директор на „ФеърПлей
Пропъртис“ АДСИЦ

