



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРЕЗ 2020 ГОДИНА**

СОФИЯ

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 И АЛ.
8 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ
17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО
ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА
ИНФОРМАЦИЯ**

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.....	3
II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО.....	4
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ.....	15
IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	16
V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	16
VI. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ.....	21
VII. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО.....	24
VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	35
IX. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	35
X. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.....	36
XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	36
XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	37
XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО.....	38
XIV. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ.....	38
XV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН.....	38
XVI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	50
XVII. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА 2 НА КФН.....	50
XVIII. ИНФОРМАЦИЯ 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.....	53

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (ФПП) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Учредено е на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1/28.07.2005 г. по Ф.Д. 8851/2005 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

Предметът на дейност е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Банка депозитар е Обединена българска банка АД.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е разкривало клонове на територията на страната или в друга държава.

С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса – София” АД (БФБ) от 17 февруари 2006 г.

1.2. СТРУКТУРА НА АКЦИОНЕРИТЕ И КАПИТАЛА

Към датата на изготвяне на настоящия документ основният капитал на дружеството е в размер на 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя поименни, безналични акции с право на глас. През последните три години не е променян.

Таблица №1

Акционери	Бр.акции	% участие
Институционални инвеститори	25 692 463	77.51 %
Физически лица	7 452 937	22.49 %

Разпределение на инвеститорите по правен статус са представени в Табл. 1 и на Фиг. 1



Фиг. №1

Акционерите с над 5% собственост в дружеството са представени в следващата таблица.

Таблица № 2

Акционери	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	21 574 644	65,09%	28 152 620	84,94%
Марио Захариев Захариев	4 783 217	14,43%	28 152 620	84,94%
Анна Петрова Захаријева	1 794 759	5,41%	28 152 620	84,94%
УПФ "Доверие"	1 772 084	5,35%	2 036 650	6,14%
ППФ "Доверие"	187 750	0,57%	2 036 650	6,14%
ДПФ "Доверие"	76 816	0,23%	2 036 650	6,14%
Общо акционери 5 % +	30 189 270	91,08%	30 189 270	91,08%
<i>От всичко</i>	<i>33 145 400</i>	<i>100,00 %</i>	<i>33 145 400</i>	<i>100,00%</i>

Към 31.12.2020 г. структурата на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е съставена както следва:

Таблица № 3

Капиталова структура, 31.12.2020	В хил. лв	Като %
<i>Собствен капитал</i>	<i>52 946</i>	<i>83,60%</i>
<i>Привлечен капитал:</i>	<i>10 361</i>	<i>16,30 %</i>
- Банкови кредити	5 956	9,40%
- Други задължения	4 405	6,90%
	63 307	100,00%

1.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 31.12.2020 г. Дружеството има едностепенна система на управление – съвет на директорите в следния състав:

Райчо Николов Дянков
 Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова
 Иванка Христоскова Ангелова

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Основната цел на дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акционерите, както и реализиране на доход от акция на базата на коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България като чрез обслужващо дружество, осъществява експлоатация на придобитите имоти, посредством отдаването им под наем или продажба им на крайни клиенти.

2.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

В стратегията на дружеството дългосрочните цели са:

- развитие на нови проекти в сегмента на жилищни, ваканционни и бизнес имоти;
- стабилизирането на доходите от собствени имоти, отдадени под наеми;
- увеличаване стойността на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), след което възлага на професионални фирми строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация на новопостроените сгради, както и професионалното им управление в последствие. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на България.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се ориентира в средносрочен план са жилищни и ваканционни апартаменти, хотели в курортни комплекси, уелнес и СПА центрове, търговски площи и бизнес сгради.

За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда инвестиции в индустриални и логистични площи при подходящи условия. Придобиването на нови недвижими имоти може да става чрез издаване на ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

2.3. Портфейл на дружеството.

Към 31.12.2020г. в портфейлът на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са включени девет проекта в различни сегменти.

Проекти в развитие към момента са ваканционния комплекс „Санта Марина“, в гр. Созопол. и хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско. Банско – хотел е отдаден под наем, за за базата в Черноморец ще се търси възможност да се отдаде под наем за сезон лято 2021.

Пет от проектите - Сандански, Сапарева баня, Созопол, София и Паничище са в фаза на проучаване за възможна реализация.

Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2020 г. са представени в следната таблица.

Фиг. № 2 Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2020 г.



Инвестициите и проектите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ като суми и проценти към 31.12.2020 г. са посочени в табл. 4.

Таблица № 4

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Парцели	Инвестиции	Към 31.12.2020	Като %
			(кв.м.)	(кв.м.)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	
Санта Марина	Ваканционен и търговски	2005-	106 228	84 567	150 560 344	150 470 344	64%
Св. Иван Рилски	Ваканционни и хотел	2006-2021	20 602	13 246	27 295 361	25 295 361	11%
Марина Хил	Жилищен и хотел	2006-2012	9 038	4 175	9 679 200	9 679 200	4%
Созопол	Ваканционен	2008-	-	11 246	1 716 000	1 716 000	1%
Сандански	Жилищен	2008-	-	18 106	1 448 000	1 448 000	1%
Паничище	Ваканционен	2008-	-	25 611	3 608 109	3 608 109	2%
Сапарева баня	Хотел и жилища	2009-	-	85 000	5 978 000	5 978 000	3%
София	Жилищен	2008-	-	53 259	6 562 000	6 562 000	3%
Малинова долина	Жилищен	2008-2018	29 363	8 666	31 853 384	31 853 384	13%
ОБЩО:			165 231	303 876	238 700 398	236 610 398	100%

Забележка: цялостно реновиране на хотелска част на „Св. Иван Рилски“ се осъществява в периода септ 2020 – март 2021

Приходите от дейността включват в основната си част са от продажби на продукцията и наеми и са представени в следващата таблица:

Таблица № 5

ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА			
(в хил.лв.)			
Период	2020	2019	2018
<i>Приходи от продажби на продукцията</i>			
Продадени, (РЗП в кв.м.)	1 556	2 527	11 080
<i>Приходи (в хил.лв, без ДДС)</i>	<i>2 831</i>	<i>5 115</i>	<i>17 453</i>
<i>Приходи от наеми и управление на инвестиционни имоти</i>	<i>446</i>	<i>2 052</i>	<i>2 972</i>
<i>Всичко приходи за съответната година (в хил.лв, без ДДС)</i>	<i>3 277</i>	<i>7 167</i>	<i>20 425</i>

2.3.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2020 г.

2.3.1.2. Ваканционно селище „Санта Марина”

Ваканционно селище „Санта Марина” е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Селището е разположено на морския бряг в гористата местност „Света Марина”. Акцент в развитието му са услугите и забавленията за комфорта на предимно семейства с деца. В съседство са разположени няколко плажа – „Златна рибка“, този на къмпинг „Градина“, „Царски плаж”, които в комбинация с боровите гори, заобикалящи „Санта Марина” превръщат селището в уютно и приятно място за дългия летен сезон и подходящо за целогодишно обитаване място.

Развитието му започва през 2005 г. и в 15-та си годишнина ваканционното селище включва около 1 400 жилищни единици, разположени на площ от почти 145 000 кв.м в 80 жилищни сгради, 2 търговски комплекса, 4 ресторанта, 2 конферентни зали, 2 супермаркета, медицински център, СПА център с фризьорски и козметичен салон, множество магазини, офиси, складови и технически площи. Комплексът е многократно награждаван от български и международни организации като ваканционно селище №1 от FIABCI с Prix d'Excellence, Българската Хотелски и ресторантьорска асоциация БХРА, Homes Overseas и други. Обявен е за „Най-добър морски проект“, за „Ваканционен комплекс на годината” в конкурса „Сграда на годината 2006” и други.



Снимка №1 В.С. „Санта Марина“ от птичи поглед

В съседство е разположен общинският парк на Созопол, в който **„ФеърПлей Пропъртис“** изгради и поддържа тенис кортове, спортни игрища, детски площадки и културни обекти. Има безплатен общински паркинг до комплекса в допълнение на паркоместата за собственици и гости на „Санта Марина“ – комплексът е свободен от автомобили за повишен комфорт и сигурност на жителите му.



Снимка №2 Спортният комплекс в парка на Созопол и амфитеатъра

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира във ваканционно селище „Санта Марина“ в следните основни направления:

- закупуване на земя и право на строеж;
- закупуване на обекти, изградени до етап „груб строеж“ или в завършен вид;
- закупуване на елементи на социална, транспортна и инженерна инфраструктура.

В таблиците по-долу е представена информация за развитието на ваканционно селище „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции през последните 3 години.

Таблица № 6

Завършени:			
Инвестиционен период	2020	2019	2018
Общо завършено РЗП кв.м.	2 721	2 085	1 413
Инвестиции (хил.лв, без ДДС)	3 701	3 004	1 774



Снимка №3 Богатото разнообразие от растителни видове в парка на в.с. „Санта Марина“

През 2017г. след приключване на многогодишни административни процедури за приемане на Общият устройствен план (ОУП) на гр. Созопол, Дружеството стартира нов цикъл на инвестиции във Ваканционно селище „Санта Марина“. В следващите години планира да построи нови ваканционни апартаменти на собствени на дружеството парцели и с договори за обезщетение.



Снимки № 4 Гледка към созополския залив от завършените през 2020 вили 75 А и 75 Б

При сравнително слабият сезон от лято 2020 и продължаващата несигурност на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на дружеството реши да продаде един от наличните парцели във



Снимки № 5 Вила „Блис“ (вила 70) – първата еднофамилна къща във в.с. «Санта Марина»

в.к. „Санта Марина - с идентификато 67800.35.52, да цедира платеният аванс за покупката на друг имот и да инвестира получените средства от тези продажби в довършването на вила 70, чила 75 А и вила 75 Б в комплекса, както и в реновирнето на хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско.

2.3.1.3. **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско**

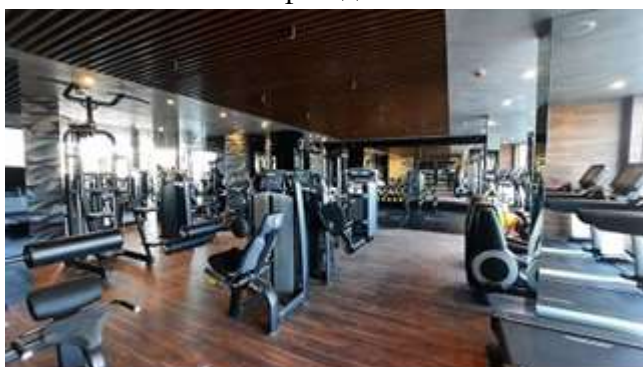
„СПА ризорт Св. Иван Рилски“ е целогодишен комплекс, разположен в местността „Св. Иван



Част от обновената фасада на хотелската част



Новоизграденият външен басейн



Новоизграден и професионално оборудван фитнес



Обновеният вътрешен басейн



Част от новоизградената зона за релакс



Изцяло обновената зона на лоби бара



Обновената зона на рецепцията



Обновеният ресторант

Снимки №6 Обновеният хотелски комплекс „Св. Иван Рилски“

в гр. Банско. Състои се от хотелска част и четири апартаментни сгради, споделящи облагороден двор.



Снимка №7 Изглед от вътрешния двор на комплекс „Св. Иван Рилски“

Хотелът е отличен с годишната награда на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел. След реновираното и преустройството, хотелът ще разполага с изцяло обновени 110 стаи и 4 апартамента, 1 ресторант, закрит басейн, открит басейн със соларни тераси, изцяло обновена и двукратно увеличена зона за СПА и релакс, многофункционално помещение с конферентна зала, професионално оборудван фитнес, лоби бар, ски гардероб, минимаркет и детска зона. За гостите на хотелът са налични 101 закрити и 8 открити паркоместа.

Жилищната част е дом за клиенти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от много държави. Собствениците на жилища в комплекса разполагат със собствени СПА със зала за релакс, ски гардероб, многофункционална зала за забавления, игри и срещи.



Снимки №8 Апартамент в жилищната част на „СПА ризорт Св. Иван Рилски“



Снимки №9 Изглед от общите части за къщата – многофункционална зала и зала за релакс със сауна

Наличните апартаменти за продажба са посочени в табл. 9 - ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба.

Таблица № 7

	№ апартамент	Брой спални	Площ /кв.м./
вила 1а	5	2	99,88
вила 1а	2	1	95,91
вила 1б	4	1	95,31
вила 2б	4	1	95,31
вила 4б	4	1	95,64
вила 3а	5	1	97,98
вила 4а	1	1	100,18
вила 4а	11	1	105,35
вила 4а	16	1	100,29
вила 4б	19	1	97,80
вила 1а	1	1	108,54
вила 2а	1	1	108,54
вила 4б	2	1	107,33
вила 1б	1	1	108,10
вила 4б	1	1	113,14

За продажба през 2020 се предлагат 15 апартамента на цени от 40 400 евро (без вкл. ДДС).

2.3.1.4. Марина Хил – Черноморец

„Марина Хил” е ваканционен комплекс, разположен в гр.Черноморец и функциониращ от 2008 г. Комплексът се състои от две сгради – хотелска и жилищна, с облагородено, общо дворно пространство. Хотелската сграда се отдава под наем, а жилищната част е предназначена за продажба. Разполага с външен басейн и соларни тераси, подземни гаражи, кафе бар и ресторант. Общата площ на парцела е 4 175 кв. метра, а разгънатата застроена площ на хотелската част е 3 150 кв.метра. Състои се от 39 стаи и 8 апартамента. Разполага с бар и ресторант със собствена кухня.



Снимки № 10: Апартамент в жилищната част и общите части за комплекса

Жилищната сграда включва 67 апартамента с подземен паркинг, външен басейн и зона за най-малките клиенти на дружеството. За продажба през 2020 се предлагат 13 апартамента на цени от 41 000 евро (без вкл. ДДС).

2.3.1.5. Проект в Паничище

През 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ започва реализация на проект за изграждане на хотелска част и апартаменти до безоточното езеро в курорта Паничище – фиг.3. След спечелването на конкурс за продажба на недвижимия имот, собственост на Община Сапарева Баня, компанията придобива поземлен имот с площ 25 611 кв. м. Във връзка с реализацията на проекта, Дружеството е разработило „План за възстановяване и опазване на околната среда“ и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня“. Към момента се работи по осигуряването на външните връзки за пускане в експлоатация на завършената до груб строеж първа сграда в проекта в т.ч. ток, вода и канализация, както и изграждане на необходимата транспортна инфраструктура.



Фиг. № 3

Източник: <https://www.google.com/maps/place/2650+Panichishte/@42.2645235,23.2956435,1021m/>



Снимки №11 Изглед от Сграда 1 в проектът на ФПП АДСИЦ в курорта Паничище

2.3.1.6. Проект в гр. Сапарева баня

През 2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ обмисля създаването в Сапарева баня – фиг. 4, на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище за възрастни хора, с подходяща социална и инженерна инфраструктура върху придобити недвижими имоти с площ от около 85 000 кв.м. Водени от идеята, че превенцията и грижите за здравето на хората, увеличаващата се продължителност на живота и нуждата от специализирани селища в близост до големите градски райони, ще бъдат в основата на развитие на страната и Европа в следващите години. Оценявайки

потенциала на района на Сапарева баня (и Паничище) в тази насока, дружеството започна промяната на предназначението на придобитите терени в града за постигане на инвестиционните си цели.



Фиг. № 4

Източник: <https://www.google.com/maps/place/Germanea/@42.2920212,23.2541872,1020m/>



Снимка №12: Изглед на Рила планина от теренът в м. „Коинчица“

Към момента, липсата на средства не позволява община Сапарева баня да изгради транспортна инфраструктура в района и това отлага плановете за развитие на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**. Инвестиционният план ще бъде потвърден след приключване на процедурите по изграждане в района на транспортната и инженерната инфраструктура от общината. Или осигуряването на съгласие за консорциум с другите инвеститори за изграждането ѝ. В момента се търсят възможности за осъществяването на всеки един от тези варианти.

Близостта до най-горещият извор с минерална вода на Балканите, близостта до Рила планина, София и курортите Боровец, и Мальовица ни дава увереност, че развитието на този проект на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ ще бъде успешно в близките няколко години и тенденцията към здравословен начин на живот, повишените доходи на хората и прекрасната природа на Рила ще доведат до печеливш за акционерите, жителите на района и обществото, като цяло, проект.

2.3.1.7. Проект в Сандански

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ притежава поземлен имот, находящ се в гр. Сандански, с площ от 18106 кв. м., на фиг. 5, с трайно предназначение: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: Комплексно застрояване. Парцелът е подходящ за развитие на жилищен проект с нискоетажно застрояване поради добрия достъп от път, наличието на инфраструктура в района, близостта до хипермаркета „Кауфланд“ и прекрасната гледка към планините Пирин, Белсица и Огражден.



Фиг. № 5

Източник: <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>

Съседните имоти са собственост на други големи предприемачи - Лидл и Български пропърти дивелпмънт (БПД) и може да се създаде консорциум за развитие на района. Междувременно в съседен парцел вече тече проектиране на жилищни сгради.

2.3.1.8. с. Герман, Столична община, Област София

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ притежава 16 бр. поземлени имоти – ниви, находящи се в землището на с. Герман, Столична община, Област София-град, в две съседни местности: Грамадето и Бунаро, с обща площ около 53 200 кв.м – фиг. 6.

Върху територията, където се намират недвижимите имоти, предстои провеждането на отложена от 2017 г. процедура по първа регулация по чл. 16 от ЗУТ. След промяна на статута на територията и завършване на проекта за доизграждане на отсечката на Околовръстен път от Младост 4 до ул. „Стар лозенски път“, ФПП предвижда изграждането на жилищен комплекс от затворен тип върху гореописаните имоти при урбанизирането на района.



Фиг.№ 6

Източник: https://gradat.bg/news/2018/03/22/3151374_obiaviha_turga_za_okolovrustnoto_na_sofia_ot

Към датата на доклада, проектът е в проучвателна фаза и не се предвижда развитието му през следващата година.

2.3.1.9. м. Мисаря, гр.Созопол, Област Бургас

В град Созопол, м.Мисаря „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ притежава два парцела с обща площ от 11 246 кв. метра, с предназначение за урбанизирана територия и възможно за застрояване от около 11 000 кв.м. Имотите са с възможност, както за жилищно, така и за бизнес предназначение.



Фиг. № 7

Източник: <https://www.google.com/maps/place/8130+Sozopol/@42.4129432,27.6950207,1018m>

Близостта им до стадиона на Созопол и наличието на спортна база в съседство дава възможност и за друг тип проекти.

Към датата на доклада за имотите има предварителен договор за покупко-продажбата му.

2.3.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

Плановите на Дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес и работа по реализация на Етап III на ваканционно селище „Санта Марина“ в гр. Созопол.

По развитието на Етап III на ваканционното селище, смятаме, че можем да направим по-ефективно използването на съществуващите активи на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** като увеличим сезона, съответно времето за ползването на изградените вече активи – ресторант, търговски помещения, уелнес зона и конферентни зали. Най-подходящ е комплексът, наречен Басейн 5 или Втора рецепция на „Санта Марина“.

Към момента той е натоварен в рамките на 90-100 дни, главно от летуващи в курорта и собственици на жилища. При наличие на конферентна зала за над 100 човека и възможност за втора такава за още над 100 човека, считаме за възможно да „уплътним“ капацитета на ресторант „Вива Маре“ (за 200 човека), да удължим сезона на СПА и козметичния център, на тенис комплекса в парка над „Санта Марина“.

Етап IV на „Санта Марина“ се отлага във времето при наличието на яснота, относно възможността на потенциалните клиенти да пътуват безпроблемно до Созопол и нормалното функциониране на курортното селище като цяло.

Във фокуса на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** са и проекти, съответстващи на инвестиционната програма на дружеството и отговарящи на интересите на акционерите – добри жилищни и бизнес проекти в рамките на гр. София, с възвращаемост около и над 15%.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Към момента на изготвянето на този документ има 1 (един) служител, назначен по трудов договор. С оглед на изискванията на ЗППЦК е назначен на трудов договор директор за връзки с инвеститорите.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За разглежаните в докладът проекти не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат негативно влияние върху използването и развитието им.

IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за дружеството не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. и към 31.12.2018г.

От Отчетите за финансовото състояние за предходните три години

Таблица № 8

АКТИВИ	2020	2019	2018	ПАСИВИ	2020	2019	2018
Нетекущи активи	30 815	27 614	27 937	Собствен капитал	52 946	53 102	52 655
Текущи активи	32 492	33 716	35 892	Нетекущи пасиви	5 635	0	5 363
				Текущи пасиви	4 726	8 228	5 811
				Общо привлечен капитал:	10 361	8 228	11 174
ОБЩО АКТИВИ:	63 307	61 330	63 829	ОБЩО ПАСИВИ:	63 307	61 330	63 829

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2020 година стойността на активите възлиза на 63 307 хил. лв.

Таблица № 9

СОБСТВЕН КАПИТАЛ (хил. лв):	2020	%	2019	%	2018
A. Собствен капитал:					
I. Основен капитал	33 145	0 %	33 145	0 %	33 145
II. Резерви	17 531	0 %	17 531	0 %	17 531
III. Финансов резултат					

1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	2 068	4,5 %	1 979		0
- Нерезпределена печалба	2 068	4,5 %	1 979		0
- Непокрита загуба	0	0 %	0	0 %	0
- Еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0 %	0	0 %	0
2. Текуща печалба	202	-54,81 %	447	-77.41 %	1 979
3. Текуща загуба	0	0 %	0	0 %	0
Общо за група III:	2 270	-6,43 %	2 426	22.59 %	1 979
Общо за раздел „А“ (I+II+III):	52 946	-0,29%	53 102	0.85 %	52 655

В таблицата по-долу са представени цената на придобиване пазарните оценки на инвестиционните имоти, на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Импакт Оценители“ ООД към 31.12.2020 г., и балансовата им стойност. Данните са в лева.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. в лв.**

Таблица № 10

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване Лв.	Преценка	Бал. Стойност Лв.
Хотел Банско	13 237	12 848 008	-1 608 666	11 239 342
сграда с.Черноморец	3 150	2 611 088	-162 408	2 448 680
Земя с.Черноморец	4 558	718 388	-373 733	344 655
Търговски комплекс етап 1	2 663	4 562 127	-1 461 627	3 100 500
Търговски комплекс етап 2	1 086	2 688 973	-1 363 973	1 325 000
Търговско обслужващи сгради - Басейн 4 - ВС Санта Марина	605	906 802	-136 422	770 380
Търг. комплекс "Marina Plaza"	3 427	3 429 349	-581 849	2 847 500
Земя гр. Созопол	3 322	610 723	2 077	612 800
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	318 800	-176 114	142 686
Търговски площи Санта Марина етап 3	2 122	3 109 945	-1 354 385	1 755 560
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	-8 004	1 325 305
Земя гр.Сандански	17 083	1 198 252	-458 552	739 700
Общо инвестиционни имоти	64 323	34 335 766	-7 683 656	26 652 108

Разходи за придобиване на ДМА към 31.12.2020 г. в размер на 2 256 хил.лв, от които 11 хил. лв за изграждане на канализационна помпена станция (КПС) 2 във ВС Санта Марина, и 2 245 хил. лв за преустройство и реновиране х-л "Св. Иван Рилски" - гр. Банско

**Стойност на текущите активи
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. в лв.**

Таблица № 11

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на Придобиване лв	Балансова Стойност лв
Апартаменти Банско	1 584	1 527 751	1 527 751
Апартаменти Санта Марина етап 1.2	294	373 728	373 728
Апартаменти Санта Марина етап 3	3 019	3 533 295	3 533 295
Апартаменти и ПМ Марина Хил Черноморец	2 201	2 258 797	2 258 797
	7 098	7 693 571	7 693 571

**Незавършено производство
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. в лв.**

Таблица № 12

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи лв	Земи в себестойност лв	Бал. Стойност лв
Проект Санта Марина етап 3	2 922	3 904 641		3 904 641
Проект Санта Марина етап 4	22 541	56 150	2 768 545	2 824 695
Проект с.Паничище	12 806	882 132	1 293 245	2 175 377
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 659
Проект гр.София - Герман	53 199		6 562 285	6 562 285
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 979	5 956 882	5 977 861
Проект гр.Сандански	18 108	250 182		250 182
	207 703	5 124 001	18 315 699	23 439 700

Таблица № 13

Други текущи активи в гр. на материалните запаси/стоки, обзавеждане/ лв.	297 562
Балансова стойност текущи активи лв	32 492 164
Общо активи лв	63 307 146

Отчет за всеобхватния доход

Таблица № 14

	(в хил.лв.)		
	2020	2019	2018
Приходи от дейността	4 358	7 328	20 545
Нетни приходи от продажби	3 338	7 328	20 545
Приходи от финансиране	0	0	0
Финансови приходи	0	0	0
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	1020	0	0
Разходи за дейността	4 156	6 881	18 566
Разходи по икономически елементи	4 006	6 521	17 663
Финансови разходи / в т.ч. обезценка на инв. имоти/	150	360	903
Нетна печалба за периода	202	447	1 979
Нетна загуба за периода	-	-	-

Приходи дейността: Нетни приходи от продажба на:

Таблица № 15

Приходи (хил. лв):	2020	%	2019	%	2018
А. Приходи от дейността:					
 I. Нетни приходи от продажба на:					
1. Продукция	2 831	-44,60 %	5 115	-70,69 %	17 453
2. Стоки	48	182,30 %	17	-	0
3. Услуги	446	-78,20 %	2 052	-30,96 %	2 972
4. Други	13	-90,90%	144	20 %	120
Общо за група I:	3 338	-54,40 %	7 328	-64,33%	20 545

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2020 г. приходите от дейността възлизат на 4 358 хил. лв. и бележат намаление от 40,53 % спрямо предходната финансова година.

Приходите от дейността през 2020 година са съставени основно от приходи от продажба на продукцията (2 831 хил. лв. или 84,80% от всичко приходи) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти), (446 хил. лв. или 13,3% от всичко приходи).

Приходите от продажба на продукцията са приходите, реализирани от продажбата на 19 броя гаражи в гр. София, Малинова долина, апартаменти и къща в гр. Созопол и апартаменти в гр. Черноморец.

Разходи по икономически елементи:

Таблица № 16

Разходи (хил. лв):	2020	%	2019	%	2018
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	1	-85,71%	7	133,33 %	3
2. Разходи за външни услуги	759	-63,87%	2 101	-37,69 %	3 372
3. Разходи за амортизации	202	-16,87%	243	-8,30 %	265
4. Разходи за възнаграждения	144	-16,76%	173	5,49 %	164
5. Разходи за осигуровки	15	0,00%	15	-11,76 %	17
6. Балансова стойност на продадените активи (без продукцията)	2 618	-29,40 %	3711	-72,6 %	13 546
7. Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0		0		0
8. Други, в т.ч.:	267	-1,48%	271	-8,45%	296
- Обезценка на активи	0		0	-100%	83
- провизии	0		0	0 %	0
Общо за група I:	4 006	-38,57%	6 521	-63,08%	17 663

Към 31.12.2020 г. общо разходите за дейността на фонда на годишна база намаляват с 39,6% и възлизат на 4 156 хил. лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял заемат балансова стойност на продадените активи – 65,3% (2 618 хил.лв.) и разходите за външни услуги 18,9% (759 хил. лв.). Разходите за лихви към края на 2020 г. са 137 хил.лв. минимален спад от 6,8 % спрямо нивото им в края на 2019 г.

Разходите за управление съгл. чл. 60 от Устава на Дружеството, включващи разходи за счетоводно обслужване, за одит, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 514 хил. лева, което е 0,8119 % от общата сума на актива ¹.

Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2020г. няма финансов резултат за разпределение съгласно чл.10 от ЗАДСИЦ

Таблица № 17

Показатели	2020	2019	2018
Брой отчетени апартаменти и гаражи, и къща	19	36	122
Кв.м. отчетени единици	1 556	2 527	11 080
Продажна цена в лв./кв.м. без ДДС	1 820	2 024	1 513
Приходи от продажби на продукцията в хил лв. без ДДС	2 831	5 115	17 453

Към края на месец декември 2020г. дружеството има 22 неприключили договора за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 3,3 млн. лв през 2021 г.

5.3. Финансови инструменти, използвани от предприятието.

5.3.1. Счетоводна политика

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети таблицаот ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

При организиране на счетоводното отчитане на стопанските операции, дружеството е спазвало основните принципи, определени от Закона за счетоводството и изискванията, определени в Международните счетоводни стандарти, в индивидуалния сметкоплан и индивидуалната Счетоводна политика на предприятието. За организиране на счетоводната отчетност е изграден Индивидуален сметкоплан. Окончателното приключване на счетоводните сметки се извършва само в края на финансовата година, която съвпада с календарната, съгласно изискванията на глава пета Финансови отчети на ЗС.

Счетоводното отчитане се извършва чрез използване на специализиран счетоводен програмен продукт.

5.3.2. Финансови инструменти.

И през 2020 г. година проектите на Дружеството се финансират чрез използване на комбинирана схема от акумулирани собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието – българския лев. Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Предприятието прави преоценка на позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период и текущо през отчетния период.

Позициите в чуждестранна валута към 31.12.2020 и 31.12.2019 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

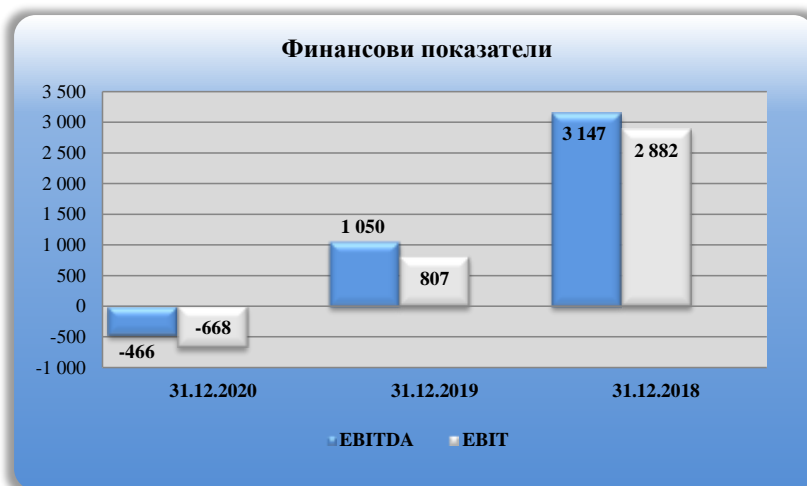
Коефициентите на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са показани в Табл. 19

В резултат на осъществената дейност през 2020 г. **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** регистрира печалба преди облагане с данъци в размер на 202 хил.лв. което представлява намаление от 54,8% в сравнение с печалбата преди облагане с данъци, реализирана през 2019 г. на стойност 447 хил.лева. Нетната печалба на **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** към 31.12.2020 г. е в размер на 202 хил.лв.

Таблица № 18

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ЕБИТДА	-466	1 050	3 147
ЕБИТ	-668	807	2 882

*Данните са в хил. лева



Фиг. 8

VI. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

1. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 19

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Коефициент на обща ликвидност	6,88	4,10	6,18
Коефициент на бърза ликвидност	0,22	0,19	0,61
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,13	0,03	0,26
Коефициент на незабавна ликвидност	0,13	0,03	0,26



Фиг. 9

При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация. Тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

КОЕФИЦИЕНТ НА ОБЩА ЛИКВИДНОСТ

Коефициентът на обща ликвидност представя отношението на текущите активи към текущите пасиви. Оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5.

За 2020 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 6,88 и нараства спрямо стойността му през 2019 г. Регистрираното нарастване се дължи на намаление на текущите активи на дружеството с 3,63 % при намаление на стойността на текущите пасиви на дружеството с 42,56 %.

КОЕФИЦИЕНТ НА БЪРЗА ЛИКВИДНОСТ

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на текущите активи минус материалните запаси отнесени към текущите пасиви.

Коефициентът на бърза ликвидност на дружеството за 2020 г. е 0,22 като стойността нараства в сравнение с тази от 0,19 за 2019 г. През 2020 г. в сравнение с 2019 г. текущите активи намаляват с 3,63 %, материалните запаси намаляват с 2,20 % при намаление на текущите пасиви с 42,56 %.

КОЕФИЦИЕНТ НА АБСОЛЮТНА ЛИКВИДНОСТ

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

Коефициентът на абсолютна ликвидност на дружеството за 2020 г. е 0,13. Към 31.12.2020 г. паричните средства на дружеството се увеличават със 141,63 % спрямо 2019 г. при намаление на текущите пасиви с 42,56%.

КОЕФИЦИЕНТ НА НЕЗАБАВНА ЛИКВИДНОСТ

Стойността на коефициента на незабавна ликвидност на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2020 г. съвпада с този на абсолютна ликвидност, поради факта че няма отчетени текущи финансови активи.

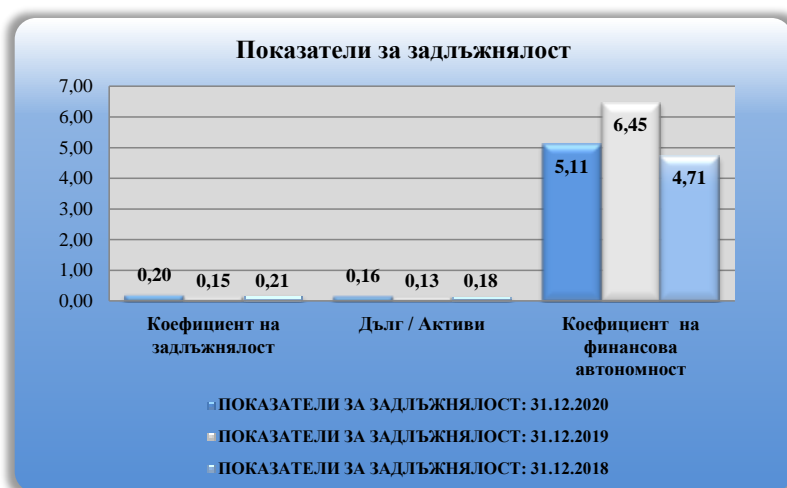
КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Чрез показателите за финансова автономност и задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството.

ПОКАЗАТЕЛИ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблица № 20

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Коефициент на задлъжнялост	0,20	0,15	0,21
Дълг / Активи	0,16	0,13	0,18
Коефициент на финансова автономност	5,11	6,45	4,71



Фиг. 10

КОЕФИЦИЕНТ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства.

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е 0,20 и нараства спрямо 2019 г. През 2020 г. стойността на дълга нараства с 25,92 % при намаление на собствения капитал на дружеството с 0,29 %.

КОЕФИЦИЕНТ НА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собственият капитал на дружеството.

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на финансова автономност на дружеството е 5,11 в сравнение със стойността му от 6,45 достигната към 31.12.2019 г. През отчетния финансов период стойността на коефициента на финансова автономност намалява в сравнение с предходната финансова година, което се дължи на намаление на собствения капитал с 0,29 % при нарастване на дълга на дружеството с 25,92 %.

СЪОТНОШЕНИЕ ДЪЛГ КЪМ ОБЩА СУМА НА АКТИВИТЕ

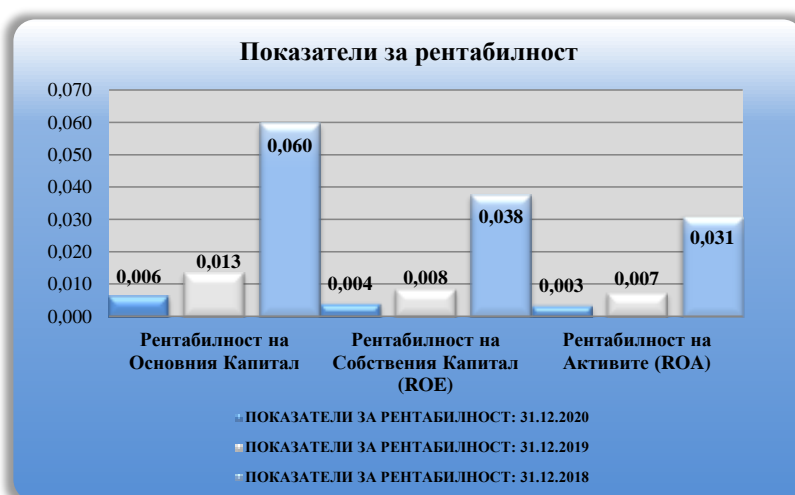
Стойността на коефициента показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента Дълг/Активи е по-висока спрямо стойността от 2019 г. Нарастването в стойността на този коефициент е следствие на увеличение на общата сума на дълга на дружеството с 25,92% при нарастване на активите с 3,22 %.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 21

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Рентабилност на Основния Капитал	0,006	0,013	0,060
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,004	0,008	0,038
Рентабилност на Активите (ROA)	0,003	0,007	0,031



Фиг. 11

РЕНТАБИЛНОСТ НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (ROE)

Показателят за Рентабилност на собствения капитал се изчислява като печалбата след облагането с данък от отчета за съвкупния доход се отнася като процент към собствения капитал на дружеството.

За 2020 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал е 0,004 и намалява в сравнение със стойността му от 0,008 през 2019 г. Намалението се дължи на намаление на нетната печалба и съответно намаление на собствения капитал .

РЕНТАБИЛНОСТ НА АКТИВИТЕ (ROA)

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността от използване на общите активи в дружеството.

Намалението на стойността на показателя за рентабилност на активите през отчетната година, спрямо предходната се дължи на намаление на нетната печалба на дружеството с 54,81 % при нарастване на общата сума на активите с 3,22%.

РЕНТАБИЛНОСТ НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е 0,006 и намалява в сравнение с 2019 година. През 2020 г. спрямо 2019 г. отчетената от дружеството нетна печалба намалява с 54,81 % при запазване на основния капитал на дружеството на нивото от предходната година.

VII. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО

Инвестирането в недвижими имоти се приема за консервативен и нискорисков подход. Въпреки това, съществуват различни рискове, относими към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които инвестира средства.²

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица № 22

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ

² За повече информация вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за първично публично предлагане на акции (*т. 4 Рисккови фактори, стр.17*). Проспектът е наличен на интернет страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg), както и на страницата на дружеството (www.fpp.bg)

	<p>на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общеевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.7 пункта в сравнение с предходния месец. Понижение на показателя се наблюдава в търговията на дребно и в сектора на услугите, в строителството запазва нивото си от ноември, а в промишлеността е регистрирано увеличение.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p>  <p style="text-align: right;">Фиг. 13 Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2020 г. нараства с 2.6 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене от страната и недостатъчното търсене от чужбина продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса, като спрямо миналия месец нараства негативното влияние на втория фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от ноември. Относно настоящата строителна активност анкетата регистрира известно намаление в сравнение с предходния месец, като и прогнозите за следващите три месеца остават резервирани. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и фактора „други“. Преобладаващата част от мениджърите предвиждат продажните цени в строителството да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ намалява с 5.8 пункта в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца са също по-резервирани. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, продължава да бъде несигурната икономическа среда, следван от недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени очакванията на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ спада със 7.8 пункта, което се дължи на по-песимистичните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Негативни са и мненията им за настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене, фактора „други“ и конкуренцията в бранша, макар през последния месец да се отчита намаление на неблагоприятното въздействие на последния фактор. По-голяма част от мениджърите предвиждат продажните цени в сектора да останат без промяна през следващите три месеца. Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 декември 2020 г. отчита, че след рязко свиване през първата половина на 2020 г. реалният</p>

БВП на еврозоната отбеляза силно възстановяване и се повиши с 12,5% през третото тримесечие спрямо предходното, макар да остана доста под равнищата от преди пандемията. Втората вълна на пандемията и свързаното с това засилване на мерките за нейното овладяване, наблюдавани от средата на октомври насам, се очаква да доведат до ново значително понижаване на активността през четвъртото тримесечие, макар и в доста по-малка степен от наблюдаваното през второто тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна в различните сектори, като активността в услугите е по-неблагоприятно засегната от новите ограничения върху социалния живот и придвижването, отколкото в сектора на промишленото производство. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици за заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и несигурността относно икономическите перспективи възпират бизнес инвестициите. Гледайки напред, последните постижения в разработването на ваксини срещу COVID-19 позволяват с по-голяма увереност да се предполага постепенно преодоляване на здравната криза. Все пак ще измине време, докато се постигне масов имунитет, като не може да се изключат нови вълни на заразата, изправящи пред предизвикателства общественото здраве и икономическите перспективи. В средносрочен план възстановяването на икономиката в еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и възстановяване на търсенето след премахването на ограничителните мерки и отслабването на несигурността.

Тази оценка като цяло е отразена в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от декември 2020 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от -7,3% през 2020 г., 3,9% през 2021 г., 4,2% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2020 г. перспективата за икономическата активност е ревизирана надолу в краткосрочен план, но в средносрочен хоризонт се очаква в общи линии да се възстанови до равнището, предвидено в базисния сценарий на септемврийските прогнози. Като цяло рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната продължават да са ориентирани в посока надолу, но вече са по-слабо изразени. Въпреки че известията за възможностите за прилагане на ваксини са окуражаващи, остават рисковете от надценяване, свързани с последиците от пандемията върху икономическите и финансовите условия.

Европейската комисия определя пандемията от коронавирус като голямо сътресение за европейската и световната икономика. Държавите от ЕС приеха бюджетни мерки в областта на ликвидността и политиката с цел повишаване на капацитета на здравните си системи и оказване на помощ на онези граждани и сектори, които са особено засегнати. Комисията прие широкомащабни икономически мерки в отговор на пандемията, използва максимално гъвкавостта на фискалните правила на ЕС, преразгледа правилата за държавната помощ и създаде Инвестиционна инициатива в отговор на коронавируса, за да се осигурят ликвидни средства на малки предприятия и на сектора на здравеопазването.

Освен това на 2 април Комисията предложи широкообхватни мерки за мобилизиране на всички ресурси в бюджета на ЕС в защита на човешкия живот и препитанието на хората. Комисията стартира нова инициатива, наречена инфлация на рисковете от безработица при извънредно положение (SURE), която допринася за запазване на работните места и подкрепа на семействата. Тя също така предложи всички налични средства по структурните фондове да бъдат пренасочени за действия във връзка с коронавируса. Земеделските стопани и рибарите също ще получат помощ, както и най-нуждаещите се от подпомагане. Инициатива на ЕС за солидарност в областта на здравеопазването с бюджет 3 млрд. евро ще помогне за задоволяване на нуждите на здравните системи на страните от ЕС.

На 26 май 2020 г. Европейската комисия представи обширен план за възстановяване на Европа, за чието изпълнение ще бъде мобилизиран пълният потенциал на бюджета на ЕС. С плана ще се подпомогне преодоляването на икономическите и социалните последици от коронавирусната пандемия, задвижването на европейското възстановяване и запазването и създаването на работни места.

На 21 юли 2020 г. лидерите на ЕС постигнаха съгласие по този план за възстановяване и многогодишната финансова рамка за периода 2021—2027 г., поемайки курс към излизане от кризата и поставяне на основите на една модерна и по-устойчива Европа. Лидерите се споразумяха за пакет от 1,8 трилиона евро, който съчетава следващия бюджет и средствата по NextGenerationEU. В рамките на NextGenerationEU на Съюза ще бъдат осигурени средствата, необходими за справяне с последиците от пандемията. Съгласно споразумението Комисията ще може да заеме до 750 млрд. евро на финансовите пазари. Следват преговори с Европейския парламент, като целта е бързо приключване на работата по всички правни актове. След като Решението за собствените ресурси бъде прието, то трябва възможно най-

	<p>скоро да бъде одобрено от държавите членки в съответствие с техните конституционни изисквания.</p> <p>На 5 ноември 2020 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. „Икономическата дейност в Европа претърпя сериозно сътресение през първата половина на годината и започна бързо да се възстановява през третото тримесечие с постепенното премахване на протиепидемичните мерки. Новата вълна на пандемията през последните седмици обаче причинява смущения, тъй като националните органи въвеждат нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нейното разпространение. Вследствие на епидемиологичната обстановка прогнозите за растежа през прогнозния период са изложени на изключително голяма несигурност и на рискове.“</p> <p>Според прогнозата икономиката на ЕС ще се свие със 7,4 % през 2020 г., преди да се възстанови с ръст от 4,1 % през 2021 г. и 3 % през 2022 г. Икономическите последици от пандемията се различават значително в различните части на ЕС, като това важи и за перспективите за възстановяване.</p> <p>По отношение на България, прогнозата е за намаление на реалния БВП с 5.1% през 2020 г., като се очаква по-слабо възстановяване през 2021 г. - 2.6% растеж спрямо прогнозираните 5.3% през лятото.</p> <p>На 21.12.2020 г. Европейската комисия издаде разрешение за употреба при определени условия на ваксината срещу COVID-19, разработена от BioNTech и Pfizer, като я превърна в първата ваксина срещу COVID-19, разрешена на пазара в ЕС.</p>																										
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по въпросите на паричната политика на 10 декември 2020 г. Управителният съвет взе решение да извърши повторно калибриране на инструментите на паричната си политика. Макар че възстановяването на икономическата активност през третото тримесечие бе по-силно от очакваното и перспективите за въвеждане на ваксините са обнадеждаващи, пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава да излага на сериозни рискове общественото здраве и икономиките в еврозоната и в глобален мащаб. Новата вълна случаи на COVID-19 и съответните мерки за овладяването ѝ значително ограничават икономическата активност в еврозоната, която се очаква да е свита през четвъртото тримесечие на 2020 г. Докато активността в сектора на преработващата промишленост продължава да се задържа на добро равнище, в услугите тя е тежко засегната от нарастването на процента на заразените и новите ограничителни мерки в социалните контакти и придвижването. Инфлацията остава много ниска в условията на слабо търсене и значителен неизползван капацитет на пазарите на труд, стоки и услуги. Като цяло постъпващите данни и макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2020 г. предполагат по-силно изразено влияние на пандемията в краткосрочен план върху икономиката и по-продължителен период на слаба инфлация от първоначално предвиденото. Предвид това на заседанието си на 10 декември 2020 г. Управителният съвет реши да внесе отново промени в инструментите на паричната си политика.</p> <div data-bbox="580 1375 1225 1765" style="text-align: center;"> <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Февруари 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Март 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Април 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Май 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Юни 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Юли 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Август 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Септември 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Октомври 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Ноември 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Декември 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> </tbody> </table> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2020 - 31.12.2020 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">Фиг. 14 *Източник:БНБ</p>	Месец	Основен лихвен процент	Януари 2020 г.	0.00	Февруари 2020 г.	0.00	Март 2020 г.	0.00	Април 2020 г.	0.00	Май 2020 г.	0.00	Юни 2020 г.	0.00	Юли 2020 г.	0.00	Август 2020 г.	0.00	Септември 2020 г.	0.00	Октомври 2020 г.	0.00	Ноември 2020 г.	0.00	Декември 2020 г.	0.00
Месец	Основен лихвен процент																										
Януари 2020 г.	0.00																										
Февруари 2020 г.	0.00																										
Март 2020 г.	0.00																										
Април 2020 г.	0.00																										
Май 2020 г.	0.00																										
Юни 2020 г.	0.00																										
Юли 2020 г.	0.00																										
Август 2020 г.	0.00																										
Септември 2020 г.	0.00																										
Октомври 2020 г.	0.00																										
Ноември 2020 г.	0.00																										
Декември 2020 г.	0.00																										
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 3.2%.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%.</p>																										

Индексът на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 2.5%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 1.8%.

Индексът на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.1%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 2.3%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 1.7%.

Индексът на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 2.2%.

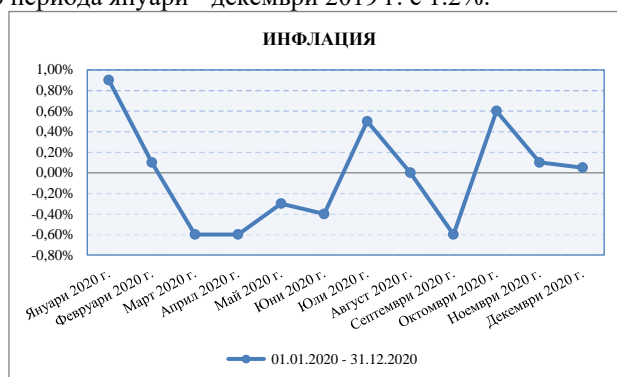
Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 1.6%.

Индексът на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 2.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.3%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 1.5%.

Индексът на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.7%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.2%.



Фиг. 15

*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.</p> <p>Валутният риск ще има влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (VM II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“.</p> <p>На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания.</p> <p>Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки.</p> <p>Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз.</p> <p>Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По данни на БНБ от 29.01.2021 г. в края на ноември 2020 г. е 37 474.3 млн. евро (62.2% от БВП2), което е с 2 296.1 млн. евро (6.5%) повече в сравнение с края на 2019 г. (35 178.2 млн. евро, 57.4% от БВП). Дългът нараства с 2 270.4 млн. евро (6.4%) спрямо ноември 2019 г. (35 203.9 млн. евро, 57.5% от БВП). В края на ноември 2020 г. дългосрочните задължения са 29 913.2 млн. евро (79.8% от брутният дълг, 49.6% от БВП), като нарастват с 3 385.6 млн. евро (12.8%) спрямо края на 2019 г. (26 527.7 млн. евро, 75.4% от дълга, 43.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 3 313.3 млн. евро (12.5%) спрямо ноември 2019 г. (26 600 млн. евро, 43.4% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7 561 млн. евро (20.2% от брутният дълг, 12.5% от БВП) и намаляват с 1 089.5 млн. евро (12.6%) спрямо края на 2019 г. (8 650.5 млн. евро, 24.6% от дълга, 14.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява с 1 042.9 млн. евро (12.1%) спрямо ноември 2019 г. (8 603.9 млн. евро, 14% от БВП).</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да</p>

	възникне противоречива данъчна практика.
РИСК COVID-19	Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса. Това непредвидено събитие оказва негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страната - удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Това развитие на ситуацията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори специфични конкретно за Емитента и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Емитента и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Емитентът.

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

Тези рискови фактори произтичат от дейността на дружеството и неговия бизнес модел и са описани в следващите подточки.

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Макар, че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност. При ФПП АДСИЦ този риск е сведен до минимум чрез избора на обслужващо дружество, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнеса с имоти, както в брокерската дейност, така и в проектирането, проектен мениджмънт, в строителството и управлението на имоти.

РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Мениджърския екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността, Фондът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

ВАЛУТЕН РИСК

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

Предвид наличието на фиксиран курс, както и с оглед профила на Дружеството, а именно инвестиране в бизнес имоти, генериращи доход от наем – наличието на всякакъв валутен риск е сведено до нула поради факта, че всички договори за наем (в сегментите офис, търговски и индустриални площи) са деноминирани в евро. Допустими са плащания на договорените наеми в еквивалентно левово изражение.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Мениджмънтът на дружеството управлява ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Емитентът да не може да обслужва текущо задълженията си.

РИСК, СВЪРЗАН С ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

РИСК, СВЪРЗАН С НЕСИГУРНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ФИНАНСИРАНЕ

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Фондът може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл.29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоваарва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в доворните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус.

Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл.114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

2020 г. беше динамична за пазара на имоти, основно в сегмента на ваканционните имоти, където първоначалната пълна блокада на държавата поради заплахата от пандемия, доведе до спиране на огледи и съответно покупката на такива имоти. В последствие активността на местните купувачи се увеличи и работещи курорти като „Санта Марина“ привлякоха клиенти за покупка на ваканционните имоти на дружеството. Липсата на чуждестранните собственици и потенциални купувачи от чужбина, ако се провали втори сезон „Лято“ след проваления „Лято 2020“, се очаква да доведе до повишаване на конкуренцията между инвеститорите за продажби на вече реализирани проекти, което би могло да доведе до понижаването на цените на имотите във ваканционните комплекси и вероятно до намаляване на наемите във бизнес имотите, обслужващи почиващите в тях.

РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в конкретния сегмент на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху

размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на средносрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни сегменти на пазара.

РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидните активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Мениджмънтът на фонда управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под анем. Друг фактор за редукия на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. Най-накрая, Дружеството гради дългосрочни контакти с всичките си клиенти и по този начин, се стреми да минимизира риска от загуби при бърза продажба.

РИСК, СВЪРЗАН С ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради невидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

РИСКЪТ COVID-19

В края на 2019 г. се появили новини от Китай за регистрирани случаи на зараза с КОВИД-19 (Коронавирус). Първоначално ситуацията се определяше като контролируема и не се очакваше заразата да прехвърли границите на Китай и да достигне европейските държави, включително да достигне до България. През първите няколко месеца на 2020 г. се наблюдаваше експоненциално нарастване на вируса, като отрицателното му въздействие върху здравните и социалните системи на държавите от Европейския съюз набра скорост. За ограничаване на броя инфектирани, на 13 март 2020 г., с решение на Народното събрание на Република България е обявено извънредно положение. С оглед овладяване на извънредната ситуация във връзка с пандемията от КОВИД-19 и ясно дефиниране на правомощията на здравните власти в създалата се необичайна ситуация е приет Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван в Държавен вестник брой 28 от

24.03.2020 г. Към датата на изготвяне на този доклад ситуацията е все още в процес на развитие, като се отчита нарастване на заразените с КОВИД-19 в България.

Въведените на 13.03.2020 г. кризисни мерки във връзка с борбата с КОВИД-19 ограничиха икономически процеси в страната и влошиха бизнес условията. Предвид трудността за предвиждане на хода на събитията, Дружеството ще прилага предварително одобрен план за действие при промяна на форсмажорните обстоятелства.

Очакванията са, че кризата, породена от пандемията около КОВИД-19 ще продължи и през 2021 да доминира над инвестиционната активност, най-вече, свързана с трансгранични инвеститори. Българските инвеститори могат да намалят ефекта, но това зависи от състоянието на икономиката в страната и рискът от прекъсване на паричните потоци към ваканционите имоти остава значителен.

VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След края на 2020 и във времето на изготвяне на Годишния финансов отчет не са настъпили коригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него. От друга страна, България и светът, изпаднаха в драматична криза причинена от вирус от типа SARS-CoV-2, наречен КОВИД-19. На 13 март 2020 българският парламент обяви извънредно положение в страната до 13 април 2020, продължено до 13 май 2020. Наложени са драстични мерки, ограничаващи до нула дейността в определени икономически сфери – туризъм, различни видове търговска дейност, забавления. Безпрецедентно в новата ни история бяха затворени границите на страната за граждани на много държави в т.ч. ЕС и Русия, отменени бяха всички полети от и до България.

Един от градовете, където дружеството има имоти – гр. Банско, беше поставен под ефективна двуседмична карантина на цялото население и всички туристи напуснаха града в рамките на часове, заради предполагаемо огнище на КОВИД-19. Същевременно придвижването между областните градове е регулирано и силно ограничено, което доведе до анулиране на всички резервации в нашите хотел и ваканционни комплекси – за момента до средата на май (дружеството имаше активни програми за ученическата ваканция, Великденските празници и майските почивни дни около 1-6 май с значителен брой международни туристи – предимно от Румъния, Северна Македония, Гърция и Сърбия). Допълнително през май, в годините до 2020, започват да идват собствениците на апартаменти в в.с. „Санта Марина“ в гр. Созопол. Голяма част от огледите на апартаменти в комплексите също се провеждат по време на тези празници. Дружеството има и определен брой прехвърлителни сделки за продадени апартаменти, които се очакваше да се случат през април и май, но купувачите (предимно руско-говорящи граждани от страни извън ЕС) не могат да пристигнат, съответно нама да има подписване на окончателен договор и плащане по прехвърлителните сделки.

IX. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2021 година дружеството очаква подобрене в приходната си част в сравнение с изключително тежките от финасова гледна точка месеци на 2020 след обявяването на пандемията от КОВИД 19 и постепенно преминаване към нормални условия за бизнес до края на годината. Вероятно летният сезон на 2021 отново ще бъде повлиян до известна степен от невъзможността на всички туристи да пътуват свободно до България поради рестрикции, несигурните условия за туризъм и бавните темпове на ваксиниране срещу вируса на основните ни пазари.

Поради тези причина, дружеството инвестира значителни средства в целогодишно работещия хотелски комплекс „Св.Иван Рилски“ в Банско като създаде условия за основно българските ни клиенти да се насладат през всеки сезон на модерен СПА център с изцяло обновена зона за релаксация, външен и вътрешен басейн, фитнес център с професионални уреди, изцяло обновен ресторант, нова многофункционална зала за по-големи събития и изцяло реновирани стаи, апартаменти и общи части на хотела.

Допълнително , ваканционното селище „Санта Марина“ е изключително добре позиционирано да привлече още от потенциалните почиващи, благодарение на особеностите в развитието си, които виждаме като конкурентни предимства:

- Огромна паркова среда – над 145 000 кв.м с многообразни дървесни и храстови видове;
- Контролиран достъп на всички пребиваващи;
- 88 вили, разположени на разстояния една от друга, които позволяват много добра възможност за социално дисципниране;
- Изцяло изградена пешеходна инфраструктура – хиляди метри пътища, алеи, горски пътеки и стълбища;
- Изцяло изградена социална инфраструктура – 4 отделни ресторанти, позволяващи обслужването на много хора, при спазване на благоразумна дистанция; 2 супермаркета, сладкарница, медицински център и много други;
- Общински парк с тенискортове и други спортни съоръжения, детски площадки и нови, добре поддържани пешеходни алеи;
- Възможност за обособяване на бизнес пространства за хора работещи, дистанционно;

И всичкото това на брега на морето, където морския въздух и парковата среда сред боровата гора, съдействат за укрепване на дихателната система и въздействат положително на общото физическо състояние.

Реализирането на инвестиционните намерения през 2021 г. ще бъде чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал. На база извършените до момента продажби Дружеството очаква постъпления в размер на над 3 млн.лв. през 2021 г. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани най-вече с изменението на пазарните условия.

X. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Поради специфичния предмет на дейност дружеството не осъществява научни изследвания и разработки.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

10.1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2020 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

10.2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

ХП. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

11.1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

Освен посочените в т. 17.1., други възнаграждения или компенсации, включително и в натура не са изплащани.

11.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на Дружеството не са придобивали, притежавали и прехвърляли през 2020 година акции и облигации на дружеството.

11.3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

11.4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Таблица № 23

Райчо Николов Дянков участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи за периода 01.01.2020 – 31.12.20 г:	
Тоскана Бене ЕООД	Управител и едноличен собственик
100Ката ЕООД	Управител и едноличен собственик

Райчо Дянков не е участвал и не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Райчо Дянков не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Райчо Дянков не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

Иванка Христоскова Ангелова не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е била член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Иванка Ангелова не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Иванка Ангелова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

Виолета Василева Кабзималска - Тахрилова не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е била член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Виолета Кабзималска не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е

лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Виолета Кабзималска не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

Между членовете на Съвета на директорите на дружеството не съществуват фамилни връзки.

11.5 Сключени през 2020 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 г. няма сключени договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

11.6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

При условията на крайната несигурност през 2021 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности при управлението на портфейла от имоти и да развие генериращи стабилен доход от наеми жилищни и бизнес проекти при прилагане на стриктни критерии за подбор на подобни имоти.

XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIV. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

XV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти, закупени или развити с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

Подробна информация за приходите по видове дейности е представена, както следва:

В таблица № 26 – Приходи от продажбата на апартаменти;

в Таблица № 27 – Приходи от отдадените за управление (под наем) недвижими имоти

и Таблица 28 - Други приходи.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

2.1. Информация за общите приходи по категория дейност.

В отчетите за всеобхватния доход за последните три години приходите са класифицирани по следния начин:

Таблица № 24

Приходи на Дружеството за 2020 г., 2019 г. и 2018г.

Вид приход (хил. лв)	2020	2019	2018 г.
Продажби на продукция (апартаменти)	2 831	5 115	17 453
Продажби на услуги	446	2 052	2 972
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	446	2 052	2 972
Продажби на стоки (обзавеждане)	48	17	0
Други приходи	13	144	120
- Застрахователни обезщетения		-	3
- Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения		109	
- Отказани резервации		-	116
- Други /префактурирани разходи/	13	35	1
Общо	3 338	7 328	20 545
Финансови приходи (Приходи от преценка на инв. имоти)	1 020	0	0

Относителният дял на приходите от продажби на продукция в структурата на общите приходи от дейността през 2020 г. е 84.81%, и намаляват спрямо приходите от продажба на продукция за 2019 г., която възлиза на 44.65%.

2.2. Информация за общите приходи по географски принцип.

Политиката на диверсификацията на портфейла на дружеството е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение на територията на България.

Към настоящия момент портфейлът на дружеството от недвижими имоти, генериращи приход е съставен от следните типове жилищни и бизнес имоти: завършени апартамент и търговски площи в курортни комплекси и хотели - българско черноморско крайбрежие и водещи ски курорти.

Таблица № 25

	Апартаменти	Търговски	Офис площи	Хотели	Уелнес
Санта Марина, Созопол	*	*	*		*
Св. Иван Рилски, Банско	*			*	*
Марина Хил	*			*	*

2.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на продукцията /апартаменти/.

Съгласно одитирания финансов отчет приходите от дейността през 2020 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти във:

- ✓ ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол;
- ✓ жилищна сграда Малинова долина, София;
- ✓ жилищна сграда „Марина Хил”, гр. Черноморец.

За 2020 година приходите на Дружеството от продажби на продукцията възлизат на 2 831 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти в София, Созопол и Черноморец към края на 2020 г.

Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от продажби на продукцията /апартаменти/ за 2020 г.

Таблица № 26

Приходи за 2020 г.	Брой апартаменти	Кв.м.	Продажна цена, лв без ДДС
Санта Марина, Созопол	12	828	1 432 940
Марина Хил, апартаменти, Черноморец	1	88	78 038
Къща, Созопол	1	408	997 473
Малинова долина гаражи, София	4	118	120 610
Малинова долина, апартамент София	1	114	202 102
Общо	19	1 556	2 831 163

2.2.3. Информация за приходите от услуги и др. приходи /приходи от наеми и от управление на обекти/ - по географски принцип

Таблица № 27

Наеми и управление на имоти	Приходи 2020 (лв)
Търговски комплекс Санта Марина I етап	61 751
Търговски обекти – магазини Санта Марина I етап	34 781
Търговски комплекс Санта Марина II етап	29 230
Търговски комплекс Санта Марина III етап	13 468
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	72 138
SPA център Санта Марина Марина Плаза	1 500
Медицински Център – ВС Санта Марина	4 167
Конферентна зала ВС Санта Марина	4 013
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	13 581
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	8 920
Хотел Черноморец	70 000
СОЗОПОЛ и ЧЕРНОМОРЕЦ	313 549
Хотел „Св.Иван Рилски“, Банско	95 500
Апартаменти. „Св.Иван Рилски“, Банско	29 500
Антенa – Теленор – „Св.Иван Рилски“, Банско	7 240
БАНСКО	132 240
Общо	445 789

Таблица № 28

Други приходи за 2020 год.	в лв.
Приходи от преценки на инвестиционни имоти	1 020 396
Други /префектурирани консумативи/	12 637
Общо други приходи:	1 033 033

2.3. Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител (като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно).

Като дружество със специална инвестиционна цел основния продукт, който предлага „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е продажба и/или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ закупува изцяло завършени недвижими имоти или изгражда (доизгражда) такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

За периода на настоящият доклад няма сключени такива сделки.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

Към 31.12.2020 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Сделки и разчети със свързани лица в групата:

Таблица № 29

Продажби (хил. лв)			
Клиент	Вид сделка	2020	2019
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	407	842
Санта Марина АД	Услуги	0	4
Общо		407	846

Таблица № 30

Покупки (хил. лв)			
Доставчик	Вид сделка	2020	2019
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	361	449
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	194	518
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	12	11
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	-	9
Санта Марина АД	СМР, комисионни	1 401	1 704
Общо		1 968	2 691

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Таблица № 31

Вземания (хил. лв)		
Клиент	31.12.2020	31.12.2019
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	470
Санта Марина АД	-	1
Общо	0	471

Таблица № 32

Задължения (хил. лв)		
Доставчик	31.12.2020	31.12.2019
Феърплей Интернешънъл АД	589	255
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	1	48
Технотранс Глобъл ЕООД	1	1
Санта Марина АД	347	238
Общо	938	542

Вземанията и задълженията със свързани лица не са обезпечени.

От момента на учредяването си до 31.12.2020г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2020 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2020 г. няма сделки, водени извънбалансово.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Дружеството няма дялове участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в настоящия доклад.

През 2020 г. година проектите на Дружеството се финансират чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

В таблицата е представена информацията относно сключените от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на получател договори за заем.

• **Банкови кредити:**

Таблица № 33

кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2020 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2020г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за 2020г. (хил. лв)
							текуща част	нетекуща част	текуща част	
Уникредит Булбанк АД	Рефинансиране	EUR	3 750 000	ОДИ+ 2,46 %	м.10.2015	м.06.2026	321	4905	-	136

	облигационни заеми									
Уникредит Булбанк АД	Инвестиционен кредет	BGN	730 000	ОДИ+ 2,46 %	м.12.2020	м.06.2026	-	730	-	1
Общо:							321	5 365	-	137

Към 31.12.2020 г. **ФП Инвест АД** няма търговските и други задължения.

- Нетекущи задължения /заем/ към други свързани предприятия - **НЯМА**
- Текущи задължения /лихви/ към други свързани предприятия - **НЯМА**

„ФП Инвест“ АД ежегодно предоставя във Търговския регистър към Агенция по вписванията отчет за дейността, където е оповестена подробна информация за търговски и други задължения.

9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Към 31.12.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2020 „ФП Инвест“ АД не е предоставяло заемни средства.

„ФП Инвест“ АД ежегодно представя в Търговския регистър към Агенция по вписванията отчет за дейността, където е оповестена подробна информация за вземанията.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗДАДЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

През отчетния период Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

През 2020 г. ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е обявявало прогнози за своите финансови резултати.

12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

През 2020 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на собствени средства в резултат на оперативна дейност.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2020 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г.

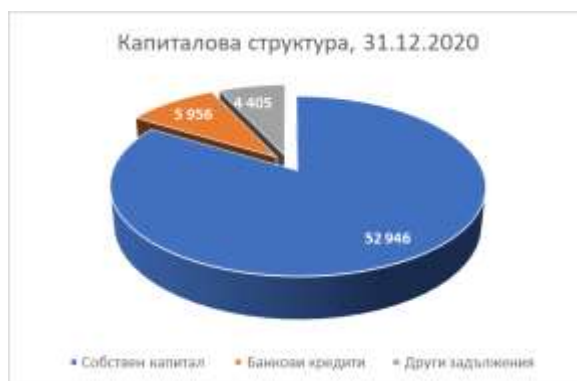
Таблица № 34

(в хил.лв.)							
Активи	2020	2019	2018	Собствен капитал и Пасиви	2020	2019	2018
1. Текущи активи	32 492	33 716	35 892	1. Текущи пасиви	4 726	8 228	5 811
2. Нетекущи активи	30 815	27 614	27 937	2. Дългосрочни кредити	5 635	0	5 363
Общо активи:	63 307	61 330	63 829	Общо пасиви:	10 361	8 228	11 174
Нетна стойност на активите	52 946	53 102	52 655				

Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2020 г.

Таблица № 35

(в хил.лв.)			
	2020	2019	2018
<i>Собствен капитал</i>	52 946	53 102	52 655
<i>Привлечен капитал:</i>	10 361	8 228	11 174
Банкови заеми	5 956	5 367	5 860
Други текущи задължения	4 405	2 861	5 314



Фиг № 16

Към края на 2020 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 10 361 хил.лв. и се формира от получените кредити в размер на 5 956 хил.лв., от които 5 635 хил. лв нетекущо задължение и 321 хил. лв текущо задължение, другите текущи задължения на дружеството са в размер на 4 405 хил. лв. – фиг. 17, от които към свързани предприятия 938 хил. лв, получени аванси по договори за продажба на апартаменти и земя 3 369 хил.лв.

13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането ѝ през 2021 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление, както на Дружеството, така и на икономическата група, към която то принадлежи.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват.

Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съизмерено с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;

- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Функционирането на Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане се гарантира от Облужващото дружество.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

В началото на 2020 г. е извършена промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството. Г-жа Иванка Христоскова Ангелова е избрана за член на Съвета на директорите на мястото на г-жа Миглена Венциславова Димитрова. Мандатът на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е до 29.06.2022 г.

През 2020 г. не е извършвана промяна в представителството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Дружеството се представлява от Райчо Николов Дянков.

През 2020 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на Дружеството.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.

17.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството.

Съгласно чл. 55, ал. 1 от Устава на Дружеството, месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

Съгласно чл. 55, ал. 2 от Устава на Дружеството месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната. Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не

повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството.

Общото събрание определя конкретния размер на възнагражденията по чл. 55 ал. 1 и 2 от Устава на Дружеството при спазване разпоредбата на чл. 60 от Устава на Дружеството.

В съответствие с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията на Комисията за финансов надзор, обн. ДВ, бр. 32 от 2 април 2013 г., Закона за публично предлагане на ценни книжа, като се отчитат и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, Дружеството има разработена и приета политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

За 2020 г. членовете на Съвета на директорите са получили брутни възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Райчо Николов Дянков – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството - 89 700 лв. (Осемдесет и девет хиляди, седемстотин лева);
- Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова - в качеството си на член на СД - 11 058 лв. (Единадесет хиляди, петдесет и осем лева)
- Иванка Христовска Ангелова - в качеството си на член на СД - 33 591лв. (Тридесет и три хиляди, петстотин, деветдесет и един лева.);
- Миглена Венцеславова Димитрова - в качеството си на член на СД - 364.09 лв (Триста шестдесет и четири лева, 0.09 лв)

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации. При възникване на подобни задължения за изплащане, Дружеството спазва изискванията на Кодекса на труда, като за начисляване на съответните суми се използват средства, заделени от основна дейност за съответния период.

17.2. Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Таблица № 36

Райчо Николов Дянков участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи за периода 01.01.2020 – 31.12.2020 г:	
Тоскана Бене ЕООД	Управител и едноличен собственик
100Ката ЕООД	Управител и едноличен собственик

Райчо Дянков не е участвал и не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Райчо Дянков не е участвал в дружества, по отношение на които е било открито производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Райчо Дянков не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

Иванка Христовска Ангелова не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е била член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Иванка Ангелова не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Иванка Ангелова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

Виолета Василева Кабзималска - Тахрилова не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е била член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Виолета Кабзималска не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Виолета Кабзималска не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

Между членовете на Съвета на директорите на дружеството не съществуват фамилни връзки.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2020 г.

Членовете на управителните и на контролните органи на **„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ**, прокуристите и висшия му ръководен състав не притежават акции на дружеството.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

На проведеното на 18 август 2016 г. Извънредно общо на акционерите на Дружеството е взето решение **„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ** да издаде при условията на първично публично предлагане емисия безналични, свободно прехвърляеми ценни книжа – варианти. Размерът на емисията е до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) бр. варианти с номинална и емисионна стойност от 0,001 (една десета от стотинката) лв. всеки един. Всеки вариант дава правото на своя притежател в срока на емисията да запише 1 (една) обикновена акция от капитала на дружеството от същия клас като издадените досега с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев.

Целта на емисия варианти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варианти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5 годишен период. Междувременно вариантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции. През следващия 5 годишен период дружеството ще търси възможности да инвестира приоритетно в следните 3 направления:

- Развитие и продажба на жилищни и бизнес проекти в гр. София;
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол;

Проспектът за първично публично предлагане на същите е одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 707-Е от 06.10.2016г.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и решение на Съвета на директорите на **"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ** по трудов договор от 04.05.2019 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите – г-н Александър Цветков.

Адрес за кореспонденция и телефон: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51Б, телефон: +359 2 988 24 13, e-mail: office@fpp.bg

22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

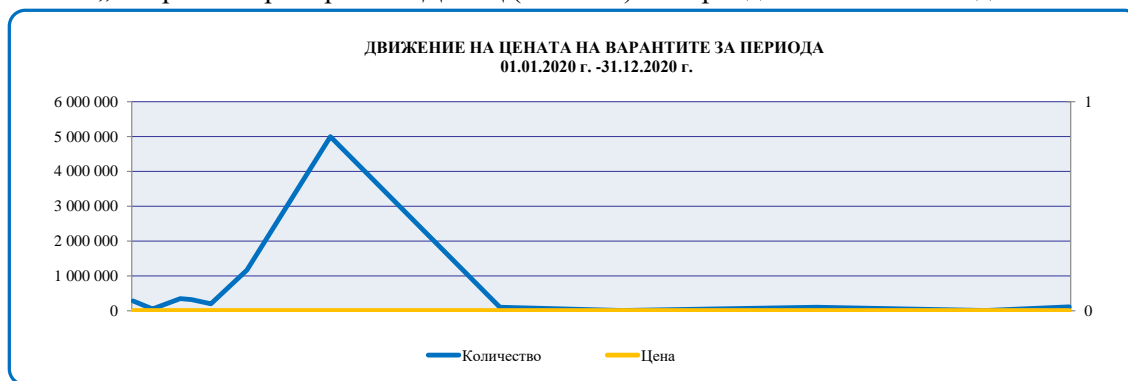
Промените в цената на акциите на дружеството (FPP, борсов код 6F3) през отчетния период са представени в следващата таблица:

Таблица № 37

Начална цена – BGN	29.1.2020	0,52
Последна цена – BGN	30.12.2020	0,33
Максимална цена – BGN	29.1.2020	0,52
Минимална цена – BGN	27.11.2020	0,25
Средна цена - BGN	01.01-31.01.2020	0,37
Процентно изменение		-36,54%

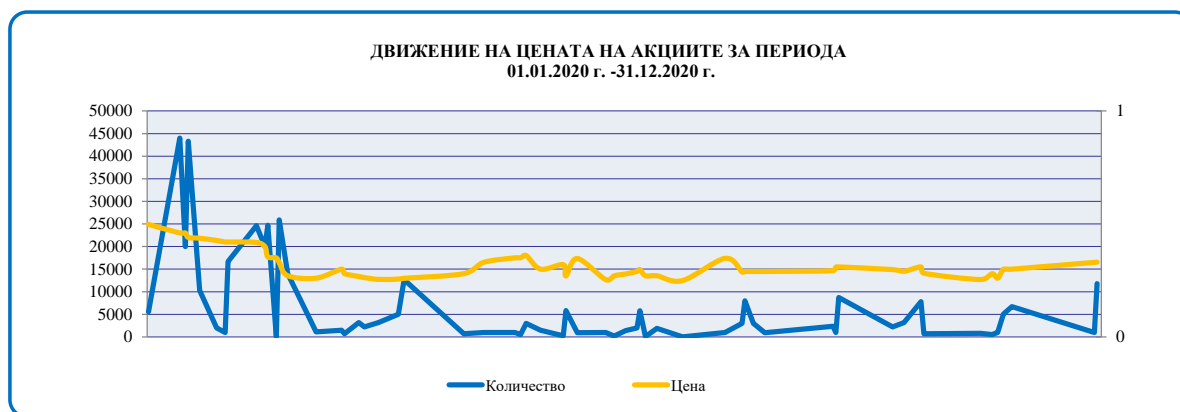
Процентното изменение между първоначалната и крайната цена е – 36,54%, В стойностно изражение изменението за 12 месеца е 0,19 лв. Изменението между максималната и минималната търгувана цена през 2020 е – 51,92%. Средната цена на акцията е била 0,3725 лв.

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ (6F3/FPP) за периода от 01.01.2020г. до 31.12.2020г.³



Фиг. № 17

³ Данните са ползвани от страницата на infostock.bg към 25.03.2020



Фиг № 18

Източник: www.infostock.bg

XVI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2020 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Отговорности на ръководството

Според Закона за счетоводството ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2020 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

XVII. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА 2 НА КФН .

1. Структура на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2020 г. основният капитал на дружеството възлиза на 33 145 400 лв. Структурата е както следва:

Таблица № 38

Акционери	Бр. акционери	Бр.акции	Като процент
Юридически лица	28	25 692 463	77,51%
Индивидуални инвеститори	244	7 452 937	22,49%
Общо:	272	33 145 400	100.00%

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност един лев с *ISIN код на емисията - BG1100042057*.

На 14.04.2016г. Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 27 912 685 (двадесет и седем милиона деветстотин и седемстотин хиляди) лева на 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в същия брой акции. С Решение №76-Е/08.02.2016 г. на КФН е вписана емисията в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

На проведеното на 18 август 2016г. Извънредно общо на акционерите на Дружеството бе взето решение „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да издаде при условията на първично публично предлагане емисия безналични, свободно прехвърляеми ценни книжа – варианти. Размерът на емисията да бъде до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) бр. варианти с номинална и емисионна стойност от 0,001 (една десета от стотинката) лв. всеки един. Всеки вариант ще дава правото на своя притежател в срока на емисията да запише 1 (една) обикновена акция от капитала на дружеството от същия клас като издадените досега с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев.

Проспектът за първично публично предлагане на същите е одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 707-Е от 06.10.2016г.

„Българска фондова борса - София“ АД допусна емисията варианти до търговия в Сегмента за борсово търгувани продукти с борсов код БФЗН с дата на въвеждане за търговия 28.12.2016г. падежът на емисията е 9. 12.2021 г.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Актуално към 31.12.2020 г.

Таблица № 39

Акционери	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	21 574 644	65,09%	28 152 620	84,94%
Марно Захариев Захариев	4 783 217	14,43%	28 152 620	84,94%
Анна Петрова Захариева	1 794 759	5,41%	28 152 620	84,94%
УПФ "Доверие"	1 772 084	5,35%	2 036 650	6,14%
ППФ "Доверие"	187 750	0,57%	2 036 650	6,14%
ДПФ "Доверие"	76 816	0,23%	2 036 650	6,14%
Общо акционери 5 % +	30 189 270	91,08%	30 189 270	91,08%
<i>От всички</i>	<i>33 145 400</i>	<i>100,00%</i>	<i>33 145 400</i>	<i>100,00%</i>

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Дружеството няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание за срок от 4 (четири) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Единствено Общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има право да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.

Дружеството няма съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

XVIII. ИНФОРМАЦИЯ 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

1. ОТНОСИТЕЛЕН 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 в гр.Черноморец, отдадените под наем търговски комплекси от Етап 1, 2 и 3 на ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, както и хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско и техния относителен дял е както следва:

Таблица № 40

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, СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.

2.1. Продажби на недвижими имоти.

2.1.1. Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2020 г.

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 гаражи в Жилищен комплекс, Малинова долина

Таблица № 41

Сключени договори 01.01.2020- 31.12.2020	Брой	ЗП кв.м.	Продажна цена в лв. 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 № 42

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 недвижими имоти.

През 2020 год. "Феърплей Пропъртис" АДСИЦ няма новозакупени имоти.

3. 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 № 43

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

✓ Незавършено производство.

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 № 44

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

4. 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 № 45

Наеми и управление на имоти	Приходи	Вземания	Неплатени 31.12.2020	Относителен дял %
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
Антенa – Теленор – „Св.Иван Рилски“, Банско	7 240	8 688	892	10.27%
Общо	445 789	534 947	892	0%



22.03.2021 г.

.....
Р. Дянков –
 (Председател на СД и Изпълнителен директор на
 „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ)