



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ,
ПРЕЗ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 Г. СЪГЛАСНО ЧЛ.100о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ
ЗППЦК**

I. 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 и за дружествата за секюритизация. 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. 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” АД (БФБ) от 17 февруари 2006 г.

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

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталът на дружеството е в размер на 45 645 400 (Четиридесет и пет милиона, шестотин четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в 45 645 400 (Четиридесет и пет милиона, шестотин четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя поименни, безналични акции с право на глас. Капиталът на дружеството за последно е увеличен през 2021 г., като процесът завърши с допускането до търговия на БФБ на новата емисия акции считано от 16.08.2021 г. Разпределението на инвеститорите са представени, както следва:

Таблица №1

Акционери	Брой акции	% участие
Институционални инвеститори	33 864 451	74,19%
Физически лица	11 780 949	25,81%

Акционерите с над 5% от акциите с право на глас в дружеството са представени в следващата таблица.

Таблица № 2

Акционери	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	21 563 344	47.24%	40 723 671	89,22%
Феърплей Аграрен фонд АД	5 870 000	12.86%	40 723 671	89,22%
Феърплей Интернешънъл АД	2 308 830	5.06%	40 723 671	89,22%
Марио Захариев Захариев	8 315 678	18.22%	40 723 671	89,22%
Анна Петрова Захариева	2 664 059	5.84%	40 723 671	89,22%
Милена Марио Захариева - Силаги	1 760	0.00%	40 723 671	89,22%
Общо акционери 5 % +	40 723 671	89,22%	40 723 671	89,22%
От всичко	45 645 400	100,00%	45 645 400	100,00%

Към 30.09.2021 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

- Райчо Николов Дянков
- Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова
- Иванка Христова 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 изпълнението на утвърдени компании в областта на строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация на новопостроените сгради, както и професионалното им управление след това. 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 нова емисия ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

2.3. Портфейл на дружеството.

Към 30.09.2021 г. в портфейлът на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти.

Основните активи на ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са в сегмента на бизнес имотите.

На 26.08.2021 г. дружеството придоби административна сграда в София, район „Лозенец“ – изцяло отдаден проходо-генериращ актив – позиция № 1 в табл. 3. Други обекти в този сегмент са СПА хотел “Св. Иван Рилски“ в Банско, бизнес имоти във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол и почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол, състояща се от масивна четириетажна сграда с бар и ресторант. Всички се отдават под наем за период (обикновено) от 1 година.

Друг сегмент, представен в портфейла на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са жилищни имоти – ваканционни апартаменти в в.с. „Санта, Марина“ , в.к. „Марина Хил“ – гр. Черноморец и в.к. „Св. Иван Рилски“.

Последният сегмент са земи за развитие – проекти в гр. Сандански, София, Сапарева баня, Созопол и кк. Паничище. Те са в различни етапи от инвестиционния процес и се проучват възможностите за реализацията им.

Инвестициите на дружеството към 30.09.2021 г. са представени в следващата таблица.

Таблица № 3 (хил. лв)

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Офис Сграда „Бизнес Хъб“ и земя, гр. София, „Люба Величкова“ № 9	22 187	0	22 187
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“ - сграда и земя	18 084	(1 609)	13 475
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	2	613
Земя – с. Паничище	1 333	(8)	1 325
Земя – с. Черноморец	718	(374)	344
Земя – гр. Сандански	1 198	(459)	739
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 659	(1 462)	3 197
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 689	(1 364)	1 325
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	(136)	771
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	(582)	2 873
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	(162)	2 449
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	(3)	12
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	(4)	13
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	(5)	13
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	(4)	12
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	(80)	46
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	(80)	46
Санта Марина - вила 44А, офис	437	(197)	240
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	(124)	69
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	(148)	209
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	(33)	25
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	(25)	33
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	(24)	32
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	(23)	40
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	(30)	50
Санта Марина - вила 57А, съर्वърно	40	(26)	14
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	(44)	24
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	(214)	258
Санта Марина - вила 39, офис С	190	(66)	124
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	(82)	124
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	(75)	125
Санта Марина - вила 79, търговска площ	457	(209)	248
Санта Марина - вила 82, склад	177	(34)	143
ОБЩО:	58 882	(7 684)	51 198

2.4. Изплащане на дивидент за 2019 г.

На 09.12.2020 г. стартира изплащане на дивидент от нетната печалба на Дружеството, реализирана през 2019 г., в общ размер от 358 197,17 лева или брутен размер на дивидента за една акция в размер 0,0108 лева, съответно нетен размер на дивидента на една акция в размер 0,01026 лева за акционерите физически лица. Дружеството избра „Обединена Българска Банка“ АД за кредитна институция по чл. 64 от Наредба № 8/03.09.2020г. като лице, чрез което да се извърши изплащането на дивидента.

Към датата на настоящия отчет неизплатените суми са в размер 7,69 лева. След изтичане на 1 година, считано от началната дата за изплащане на дивидента и в рамките на

петгодишния давностен срок, всеки акционер, който не е получил своя дивидент, ще може да го получи от Дружеството по банков път след изрично отправено писмено искане за това на адреса на управление на Дружеството – гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ №51Б или на електронна поща office@fpp.bg.

III. КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 30.09.2021 г.

На **29.01.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет на дружеството към 31.12.2021 г.

На **29.03.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран отчет за 2020 г.

На **26.04.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за първо тримесечие на 2021 г.

На **27.04.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и материали към нея за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите със следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2020 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2020 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г. и одиторския доклад.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г. и одиторския доклад.

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2020 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2020 г.: Райчо Николов Дянков - изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите; Иванка Христоскова Ангелова - член на Съвета на директорите, Виолета Василева Кабзималска - Тахрилова - член на Съвета на директорите и Миглена Венцеславова Димитрова - член на Съвета на директорите.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2020 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2020 г.

6. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г.

7. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор № 0771/2012 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „ИНВЕСТЕКС ОДИТ“ ЕООД, ЕИК 203039206 да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г.

8. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение; Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в:

8.1. Сключване на договори за отдаване под наем на обособени части от търговско — обслужващи сгради в гр. Созопол, местност „Света Марина“, ваканционно селище „Света Марина“, както следва:

8.1.1. Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина“ до басейн № 1, а именно:

- Рецепция, Търговски комплекс № 1, със застроена площ на рецепцията 320,66 (триста и двадесет цяло и 0,66 кв. м.) кв. м., състояща се от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения - каса и сейфове за гости, багажен склад, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители, находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел: 1-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет, тридесет и пет хиляди и петдесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и шест, тридесет и пет хиляди и двадесет и седем, тридесет и пет хиляди и двадесет и пет, тридесет и пет хиляди и двадесет и осем/ по плана на гр. Созопол, местност „Св. Марина“, одобрен съгласно план за регулация със Заповед № 1292/26.10.2005 г. на Кмета на Община Созопол;

- Ресторант, със застроена площ на ресторанта 190,30 кв.м. (сто и деветдесет цяло и тридесет стотни квадратни метра), състоящ се от: приемно помещение-калкулант, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, температурно регулиран склад за месо, температурно регулиран склад за млечни продукти, температурно регулиран склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

- Дневен-панорамен бар и летен ресторант, със застроена площ 211,21 кв. м. (двеста и единадесет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения; застроената площ на това ниво е 715 /седемстотин и петнадесет/ кв. м., разположени на коти + 4.00 и + 5.00;

- Покрита тераса към ресторант с открит бар със застроена площ от 163 кв. м. /сто шестдесет и три кв. м./ и склад, със застроена площ на това ниво 258 /двеста петдесет и осем/ кв. м., разположени на кота +8.50 над кухнята на ресторанта.

8.1.2. Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина“ - търговски площи, а именно:

- Магазин № 3, находящ се във Вилна сграда със сезонен характер № 2, в сутерен, със застроена площ на магазина 12,57 (дванадесет цяло петдесет и седем стотни) кв. м., при граници и съседи: двор, магазин № 2, склад № 2, магазин № 4, двор, съгласно Одобрени архитектурни проекти и преработки изд. от Община Созопол, а съгласно кадастрална схема, издадена съгласно кадастрална карта на гр. Созопол, одобрена със заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на изп. директор на АГКК - Бургас, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 67800.35.106.2.14 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин за землище, тридесет и пет за кадастрален район, сто и шест за поземлен имот, две за сграда, четиринадесет за обект), с предназначение: за търговска дейност.

8.1.3. Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина“ - търговски площи до басейн № 2, а именно:

- Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса на кота +3.20.

Обща площ на това ниво е 300,30 кв. м. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.

- Фитнес зала, със застроена площ от 49,12 (четиридесет и девет цяло 0,12) кв. м., изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

- Офис - помещение, изградено на трето ниво, на кота + 6.61, със застроена площ 52,18 (петдесет и две цяло 0,18) кв. м.

8.1.4. Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина“ - търговски площи до басейн № 5 (част от Рецепция 2/Търговски комплекс № 5), а именно:

- Ресторант със застроена площ 210,98 кв. м. (двеста и десет цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), състоящ се от кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, разположено на кота: +0,00, находящ се в "СГРАДА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ С РЕСТОРАНТ, МАГАЗИНИ, СПА, ПЕРАЛНО И ОТКРИТ БАСЕЙН В УПИ XXII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол;

- Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 (четиристотин и осемдесет 0,73) кв. м. разположено на кота: +3,50;

- Перално помещение със застроена площ 178,34 (сто седемдесет и осем 0,34) кв. м., разположено на кота: -3,50, с достъп откъм входовете на магазина на това ниво, с алтернативен достъп от западната страна и директен достъп към склад за чисто пране.

8.2. Сключване на договор за отдаване под наем на почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол, състояща се от масивна четириетажна сграда с бар и ресторант с обща РЗП 3 150 (три хиляди сто и петдесет) кв. м. изградена в УПИ I за имоти с планоснимачни номера: 514 /петстотин и четиринадесет/, 515 /петстотин и петнадесет/, 523 /петстотин двадесет и три/ и 524 /петстотин двадесет и четири/ в квартал 55 /петдесет и пет/ по плана на гр. Черноморец, община Созопол, област Бургас. Акт за собственост: НА № 60, т. VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006г. на н-с с район на действие БРС и № в рег. на НК 248.

На **27.05.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, относно постъпило искане от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, бул. „Черни връх“ 51Б по реда на т. 36 „Ред за упражняване на вариантите /право на записване на базовия инструмент“ от Проспект за публично предлагане на до 232 017 800 броя безналични поименни свободнопрехвърляеми варианти, издавани от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

На **28.05.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, относно взети решения от РГОСА на дружеството, проведено на 28.05.2021 г.

На **01.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на общо събрание на притежателите на варианти със следния дневен ред:

1. Приемане на решение за упражняване на правата емисия варианти с ISIN код BG9200001162; Предложение за решение: Общото събрание на притежателите на варианти приема решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200001162.

На **01.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от РГОСА проведено на 28.05.2021 г.

На **02.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, със следното съдържание:

На 1 юни 2021 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, в съответствие с овластяване от Редовното годишно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 28 май 2021 г., сключи договор за наем на обособени помещения в търговско-обслужващи сгради, находящи се в землището на гр. Созопол, ваканционно селище „Санта Марина“: Сграда за комплексно обществено обслужване с ресторант, магазини, спа, перално и открит басейн; Търговски комплекс № 1 и Търговски комплекс № 2, както и за магазин № 3 в комплекса.

Втори договор е сключен за отдаването под наем на Почивната база в гр. Черноморец, общ. Созопол.

По този начин нормалното функциониране на Ваканционно селище „Санта Марина“ в Созопол е обезпечено за целия летен сезон 2021 и до края на май 2022 г. Базата в Черноморец е част от ваканционния комплекс „Марина Хил“ в Черноморец - част от портфейла на дружеството, предназначена за продажба.

Комплексът „Санта Марина“ разполага с работещи 2 обновени ресторанта с покрити тераси, пицария с покрита тераса, открит бар, фитнес зала, тенис кортове, СПА и медицински центрове, супермаркети, магазин, рецепция за приемане на собственици и гости на „Санта Марина“, детски площадки - всичко разположено в над 140 000 кв. м паркова среда, сред борове и свеж морски въздух.

На **10.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, относно взетото решение на проведеното на 10.06.2021 г. общо събрание на притежателите на варианти издадени от „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200001162.

На **11.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от общо събрание на притежателите на варианти проведено на 10.06.2021 г.

На **14.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за вземане на решение за увеличаване на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти емисия с ISIN код BG9200001162, на основание на решение, законно взето от ОСПВ, проведено на 10.06.2021 г.

На **14.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ обективиращ решения за избор на инвестиционен посредник, който да обслужва увеличаване на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ и за условията, сроковете и реда за провеждане на процедура за увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ.

На **15.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Съобщение по чл. 89т, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN код BG9200001162.

На **18.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и материали към нея за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите със следния дневен ред:

1. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение; Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК,

изразяваща се в сключване на договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупка на недвижим имот, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7.

2. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупка на недвижим имот и изградената в имота шестетажна административна сграда с подземен паркинг на две нива и заведение за хранене, намираща се в гр. София, район Лозенец, ул. „Люба Величкова“ № 9.

3. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ - гр. Банско със застроена площ 1 972.68 кв. м., с разгъната застроена площ от 8 910.70 кв. м., разположени на и над терена и 4 350, кв. м. разположена под земята във Ваканционно селище „Св. Иван Рилски“, изграден в имот № 089021 в местност „Св. Иван“ - гр. Банско, целият с площ 13 246 кв. м.

На **21.06.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността съобщение за началото на подписката за увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN код BG9200001162.

На **06.07.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следното уведомление: Ръстът във показателите на ваканционно селище „Санта Марина“ за юни 2021 спрямо юни 2020 е над 100%

По всички показатели, които следим във ваканционно селище „Санта Марина“ (стаи, нощувки, заетост, общи приходи и приход на стая) имаме положителен ръст (между 23% и 102%) за юни 2021 година. За юли 2021 г. прогнозите са за още по-добър ръст (между трикратно и четирикратно увеличение спрямо юли 2020 в т.ч. четири пъти увеличение на общия приход от стая/апартамент). При прогнозните записвания приходите за юли 2021 г. ще надвишат и тези през 2019 г. Август 2021 засега също се очаква да бъде доста по-силен от август 2020 (между 2 и 3 пъти по-високи показатели в т.ч. двукратно по-висока заетост и приходи при идентични цени за нощувки). За септември 2021 ръстовете са по-скромни на настоящия етап – записванията към момента показват ръст от около 38 %, но да не забравяме, че решенията за почивки сега се вземат в значително по-къси срокове в сравнение с „ранните“ записвания от преди Ковид кризата. Като цяло, сезонът Лято 2021 се очаква да донесе около двойно по-високи приходи на в.с. „Санта Марина“, спрямо 2020, които допълнителните приходи се очаква да повишат дохода от бизнес имотите на дружеството като активи, обслужващи собствениците и почиващите в морския курорт. В сравнение с 2019 г. за сезона Лято 2021 очакваме приблизително 26% ръст на приходите. С откриването на 24 юни 2021 г. на Viva Mare Beach Hotel в съседство с рецепция II и басейн 5 на в.с. „Санта Марина“ разчитаме, че предлагането на нови услуги, ще доведе до по-добро „оползотворяване“ на месеците, извън 100 дни активен летен сезон, както и ще срещне повече хора с предимствата на комплекса за покупка на жилище/втори дом.

Продажбите на апартаменти и паркоместа във в.с. „Санта Марина“ и „Марина Хил“- гр. Черноморец, за първото полугодие на 2021 са приблизително равни на продажбите за цялата 2020 – малко под 2,8 мил. лв., като очакванията ни са за ръст от около 45% до края на настоящата година спрямо минала.

На **15.07.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следното уведомление: На 12 юли 2021 г. с коктейл в лятната градина на ресторант „La Branche“, в хотел „Кристъл Палас“, в центъра на София, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ отбеляза 15-та си годишнина като публично дружество.

На 12 юли 2021 г. с коктейл в лятната градина на ресторант „La Branche“ в хотел „Кристъл Палас“, в центъра на София, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ отбеляза 15-та си годишнина като публично дружество. Представители на инвестиционната общност, акционери, банкери, журналисти, оценители, финансисти, консултанти, брокери, бивши и настоящи служители и членове на мениджмънта на дружеството, почетоха поканата на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – г-жа Ваня Ангелова, г-жа Виолета Кабзималска-Тахрилова и г-н Райчо Дянков. В уютната градина на ресторант „La Branche“ се обсъдиха успешните за тези 15 години проекти на дружеството в Созопол, Банско, Черноморец и София, както и бъдещите планове за диверсификация на портфейла на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Сред прохладата на градината на горещия юлски ден се родиха и някои интересни идеи, които Съвета на директорите ще изложи на акционерите на предстоящото на 21 юли 2021 г. извънредно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, касаещи по-ефективното управление на разнородните активи на дружеството. Има и добри новини за вече упражнени варианти в подписката за увеличение на капитала на дружеството, при условие че Съвета на директорите бъде овластен за това, средствата ще се използват за придобиване на два нови актива в София – офис сградата „ФеърПлей Бизнес Хъб“ на ул. „Люба Величкова“ 9 в район „Лозенец“ и парцел с проект за административни сгради на бул. „Янко Сакъзов“ 7, в район „Оборище“.

На **20.07.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността съобщение за приключване на подписка за увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN код BG9200001162.

На **21.07.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от общо събрание на акционерите проведено на 21.07.2021 г.

На **26.07.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на дружеството за второ тримесечие на 2021 г.

На **03.08.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, относно разкриване на информация за увеличаване на общия брой акции с право на глас, както и за увеличаване на размера на капитала към края на месец юли 2021, през който е осъществено увеличаване на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

На **05.08.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление относно промяна в дялово участие на „ФП Инвест“ АД във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

На **05.08.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомления за промяна в дялово участие във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, „ФеърПлей Интернешънъл“ АД и г-н Марио Захариев.

На **06.08.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомления за промяна в дялово участие във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на УПФ „Доверие“.

На **06.08.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомления за промяна в дялово участие във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на ПОК „Доверие“.

На **11.08.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с увеличение на капитала на дружеството на 45 645 400 лв. чрез упражняване на права на притежателите на варианти, издадени от дружеството.

На **16.08.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – уведомление относно допускане до търговия емисия в размер на 12 500 000 обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции от увеличението на капитала на ФПП АДСИЦ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти от емисия с ISIN код BVG9200001162.

На **30.08.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление за сключена сделка в изпълнение на решение на ОСА по чл. 114 от ЗППЦК.

В изпълнение на взето решение по точка две от дневния ред на Извънредното общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 21.07.2021 г., на 26.08.2021 г. бе подписан окончателен договор, чрез който „ФеърПлей Интернешънъл“ АД прехвърли на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ собствеността на Урегулиран поземлен имот, находящ се в град София, Столична Община, район „Лозенец“, ул. Люба Величкова N29, целият с площ от 2600 (две хиляди и шестстотин) квадратни метра, ведно с всички подобрения в урегулирания поземлен имот и приращенията към него, заедно с „Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост“, с издадено Разрешение за ползване от 20.04.2018г. от ДНСК, състояща се от сутерен на две нива, партер и 6 (шест) етаж, с обща РЗП от 12 560 (дванадесет хиляди петстотин и шестдесет) квадратни метра.

На **27.09.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, относно постъпило искане от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, бул. „Черни връх“ 51Б по реда на т. 36 „Ред за упражняване на вариантите /право на записване на базовия инструмент“ от Проспект за публично предлагане на до 232 017 800 броя безналични поименни свободнопрехвърляеми варианти, издавани от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

На **29.09.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следното уведомление: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с много добър сезон Лято 2021 като заетост на хотел "Св. Иван Рилски"- Банско, в.с. "Санта Марина" - Созопол и продажби на имоти в Созопол, Банско и Черноморец.

Трицифрен ръст на приходите от хотел „Св. Иван Рилски“ в Банско - След цялостната реновация на х-л „Св. Иван Рилски“ най-модерният СПА център в гр. Банско отчита значителен ръст на приходите за м. август 2021 г. спрямо същия период през 2019 г. За периода май-август 2021 г. ръстът на приходите е над 200 % спрямо същия период през 2019 г. За м. септември прогнозите са за почти двукратно увеличение на приходите спрямо м. септември 2019 г. Положителният ефект от направените инвестиции са вече видими, като отчитаме силен летен сезон в типично зимен курорт и засилен интерес от страна на българските туристи.

Повече от добри са резултатите към края на м. август и от в.с. „Санта Марина“ в гр. Созопол, като приходите за летния сезон на 2021 г. се изравняват с резултатите от успешната 2019 г., като данните за м. август сочат ръст от 10 % спрямо същия период през 2019 г. Към 27.09.2021 г. са подписани договори и са платени депозити за покупка на 30 апартамента във в.к „Св. Иван Рилски“, в.к. „Марина Хил“ – Черноморец и в.с. „Санта

Марина“ с приблизително РЗП от 2700 кв.м. Очакваните приходи от тези продажби за АДСИЦ са в рамките на 4,82 млн. лв. – ръст на приходите от продадени апартаменти и паркоместа с 33% спрямо цялата 2020 г.

На **29.09.2021 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и материали за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на 07.10.2021 г. със следния дневен ред:

1. Приемане на решение за упражняване на правата емисия варианти с ISIN код BG9200001162; Предложение за решение: Общото събрание на притежателите на варианти приема решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200001162.

IV. РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА.

Рисковете, свързани с дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Отделно инвеститорите във финансови инструменти на Дружеството са изложени и на рискове, свързани със самите вложения в ценни книжа (деривативни и базови).

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 № 4

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>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.</p> <p>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажменти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ 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 общоевропейския 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>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт през септември 2021 г. общият показател на бизнес климата спада с 2.4 пункта в сравнение с август. Понижение на показателя се наблюдава в промишлеността, строителството и търговията</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p> <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p>

Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през септември 2021 г. намалява с 0.9 пункта, което се дължи на по-резервираните оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Според тях настоящата производствена активност е леко намалена, като и прогнозите им за дейността през следващите три месеца са неблагоприятни. Най-сериозните затруднения за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и недостатъчното търсене от страната, посочени съответно от 51.3, 24.9 и 24.0% от предприятията. Относно продажните цени в промишлеността 15.6% от мениджърите продължават да очакват те да се повишат през следващите три месеца..

По данни на Националния статистически институт през септември 2021 г. *съставният показател „бизнес климат в строителството“* спада със 7.3 пункта в резултат на по-песимистичните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Мненията им за получените нови поръчки през последния месец също са негативни, което е съпроводено и с леко влошени очаквания за строителната активност през следващите три месеца. Основният проблем за развитието на бизнеса продължава да бъде несигурната икономическа среда, следвана от недостига на работна сила и цените на материалите. В сравнение с август делът на мениджърите, които прогнозираат продажните цени да се повишат през следващите три месеца се запазва.

През септември 2021 г. *съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“* намалява с 2.6 пункта, което се дължи на по-неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата регистрира и песимистични мнения както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците през следващите три месеца. Най-сериозното затруднение за дейността на предприятията остава несигурната икономическа среда, като през последния месец се наблюдава нарастване на негативното ѝ влияние. На второ и трето място са недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. Оценка на търговците на дребно по отношение на продажните цени през последния месец са в посока на увеличение, като 23.4% от мениджърите предвиждат те да продължат да се повишават и през следващите три месеца.

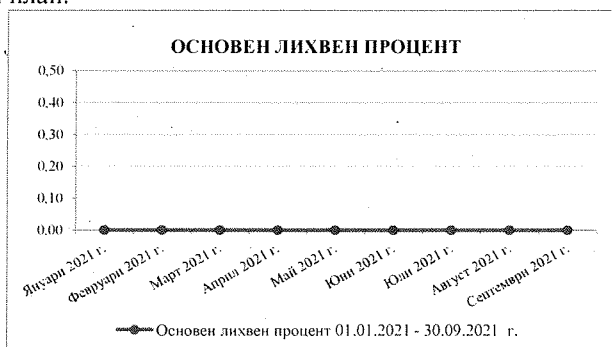
През септември 2021 г. *съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“* запазва приблизително нивото си от август. Оценка на мениджърите за настоящото търсене на услуги се изместват към по-умерените мнения, като очакванията им за следващите три месеца са неблагоприятни. Несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да ограничават в най-голяма степен развитието на бизнеса, като спрямо предходния месец се регистрира засилване на отрицателното въздействие на фактора „други“. Относно продажните цени в сектора на услугите анкетата отчита известни очаквания за повишение през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 8 септември 2021 г., отразена в Икономически бюлетин, бр. 69 /2021 г., отчита, продължаване възстановяването на световната икономическа активност, въпреки че продължителните затруднения в предлагането и разпространението на по-заразния делта щам на коронавируса (COVID-19) влошават краткосрочните перспективи за растежа. Последните им проучвания показват известно забавяне на инерцията на растежа, особено в икономиките с нововъзникващи пазари. В сравнение с предишните прогнози перспективите за растеж на световната икономика, залегнали в макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2021 г., са ревизирани леко нагоре, особено за 2022 г. Световният годишен растеж на БВП в реално изражение (без еврозоната) се очаква да се повиши до 6,3% тази година, преди да се забави до 4,5% през 2022 г. и до 3,7% през 2023 г. Външното търсене в еврозоната е ревизирано нагоре в сравнение с предишните прогнози. Очаква се то да се увеличи с 9,2% през тази година и с 5,5% и с 3,7% съответно през 2022 г. и 2023 г. Цените на износа на конкурентите на еврозоната бяха ревизирани нагоре за тази година в условията на по-високи цени на борсовите стоки и по-голямо търсене. Рисковете за базисните прогнози относно световната икономика са свързани най-вече с бъдещото развитие на пандемията. Другите рискове за глобалните перспективи се оценяват като клонящи към надценяване на световния растеж и към подценяване на световната инфлация. Икономиката в еврозоната се възстанови с 2,2% през второто тримесечие на годината, което е повече от очакваното, и ще достигне значителен растеж през третото тримесечие. Възстановяването се дължи на успеха на ваксинационната кампания в Европа, което даде възможност икономиката да се съвземе в значителна степен. Отмяната на ограниченията се отрази благоприятно върху сектора на услугите след завръщането на хората в магазините и ресторантите и след възстановяването на пътуванията и туризма. Преработващата

	<p>промишленост показва добри резултати, макар че поради недостиг на материали и оборудване съдържането на производството продължава. Към момента разпространението на делта щам не изисква мерки за ново затваряне на евроикономиката. То обаче забавя възстановяването на световната търговия и цялостното възобновяване на икономиката.</p> <p>На 07 юли 2021 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза за европейската икономика. За България констатацията е, че въпреки продължаващите ограничения на икономическата активност, свързани с пандемията, реалният БВП нараства с 2,5% спрямо тримесечието през първото тримесечие на 2021 г., водено от износа и частното потребление. Според експертите, доверието на потребителите е достигнало предкризисните нива през април и май, което предполага по-нататъшно подобрене на вътрешното потребителско търсене до края на годината. През 2022 г. се предвижда потреблението на домакинствата да продължи да се увеличава, в съответствие с подобряващото се положение на пазара на труда. Очакванията на експертите са износет на стоки и услуги да следва благоприятното развитие на външното търсене и отмяна на мерките за ограничаване. Стартът на изпълнението на Плана за възстановяване и устойчивост е предвиден в подкрепа на съвкупните инвестиции през 2022 г.</p> <p>Като цяло се очаква реалният растеж на БВП да достигне 4,6% през 2021 г. и 4,1% през 2022 г. В сравнение с Пролетната прогноза, годишният темп на растеж на реалния БВП е с 1,1 пр.п. по-висок през 2021 г. и 0,6 п.п. по-ниска през 2022 г. Ревизията към повишение през 2021 г. отразява главно силното възстановяване през първото тримесечие на тази година, докато силните базови ефекти обясняват преразглеждането надолу през 2022 г. Рисковете за прогнозата като цяло са балансирани. От друга страна, потребителското търсене може да се окаже по-силно от очакваното. Предвид относително бавния процент на ваксинация срещу COVID-19 в страната, може да са необходими последващи периоди на блокиране. Очаква се инфлацията да се ускори до 1,9% през 2021 г. на фона на по-високите предполагаеми цени на енергията и някои вторични ефекти от повишените цени на горивата. Неенергийните промишлени стоки и преработените храни също се очаква да поддържат по-силна динамика на цените. През 2022 г. се очаква инфлацията по ХИПЦ да достигне 2,5%, подкрепена от съвкупното търсене.</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>Съгласно данни от Икономически бюлени на ЕЦБ, бр. 6 /2021 г. инфлацията в еврозоната се повиши до 3,0% през август. Очакванията на експертите са инфлацията да продължи да се повишава през есента, но да намалее през следващата година. Сегашното увеличение на инфлацията се очаква да бъде по-скоро временно и да отразява главно значителното повишение на цените на петрола около средата на миналата година, отмяната на временното намаление на ДДС в Германия, отложените продажби през летните месеци на 2020 г. и натиска по линията на разходите, произтичащ от временен недостиг на материали и оборудване. През 2022 г. тези фактори би трябвало да отслабнат или да отпаднат при изчисляването на инфлацията на годишна база. Натискът върху базисната инфлация се изостри. Макар че икономиката продължава да се възстановява, подкрепяна от мерките на Управителния съвет по паричната политика, в средносрочен хоризонт предвиждаме базисната инфлация да нараства. Това нарастване се очаква да бъде само постепенно, тъй като на икономиката ще ѝ трябва време да се върне към работа с пълен капацитет и поради това работните заплати ще нарастват извънредно умерено. Измерителите на дългосрочните инфлационни очаквания продължиха да се повишават, но запазвайки известно отстояние от целта на ЕЦБ за 2%. Тази оценка намери отражение в макроикономическите прогнози от септември 2021 г. на експертите на ЕЦБ, които предвиждат годишна инфлация от 2,2% през 2021 г., 1,7%, през 2022 г. и 1,5% през 2023 г., която е ревизирана нагоре спрямо предишните прогнози от юни. Инфлацията, без енергията и храните, се предвижда да бъде средно 1,3% през 2021 г., 1,4% през 2022 г. и 1,5% през 2023 г. и също е ревизирана нагоре спрямо юнските прогнози.</p> <p>По отношение на финансовите и парични условия, експертите на ЕЦБ изразяват мнение че през юли 2021 г. създаването на пари в еврозоната се забави, продължавайки да се нормализира след значителната парична експанзия, свързана с предишните вълни на пандемията. Вътрешните кредити останаха основният двигател за създаването на пари, най-голям принос за което имаха нетните покупки на активи от страна на Евросистемата. Растежът на кредитирането за частния сектор се стабилизира близо до по-ниските дългосрочни допандемични нива, като условията за финансиране останаха много благоприятни. Лихвите по банкови кредити за фирми и домакинства са на исторически ниски равнища. Кредитите за домакинства запазват равнището си, особено тези за покупка на жилище. Донякъде по-бавният растеж на кредитите за предприятия се дължи на факта, че все още са добре финансирани, тъй като са изтеглили значителни заеми по време на първата</p>

вълна на пандемията. Те разполагат със значителни касови наличности и, увеличавайки неразпределената си печалба, намаляват необходимостта от външно финансиране. За по-големите фирми емитирането на облигации е по-привлекателна алтернатива от банковите кредити. Големите балансови числа на банките продължават да гарантират, че могат да отпуснат достатъчно кредити.

На заседанието си по въпросите на паричната политика през септември Управителният съвет преразгледа своята оценка за състоянието на икономиката и на мерките, предприети срещу пандемията. На основание на съвместна оценка на финансовите условия и на прогнозата за инфлацията Управителният съвет прецени, че благоприятни условия за финансиране могат да се поддържат със сравнително по-нисък темп на нетни покупки на активи по *PEPP* (програмата за закупуване на активи в условията на извънредна ситуация, причинена от пандемия) в сравнение с предишните две тримесечия. Освен това Управителният съвет препотвърди мерките си в подкрепа на мандата на ЕЦБ да поддържа ценовата стабилност, а именно: равнището на основните лихвени проценти на ЕЦБ; покупките на Евросистемата по програмата за закупуване на активи (*APP*); политиката на Управителния съвет да реинвестира и неговите операции по дългосрочно рефинансиране. Управителният съвет остава в готовност да внесе корекции във всички свои инструменти, когато е целесъобразно, за да гарантира, че инфлацията се стабилизира към целта на ЕЦБ от 2% в средносрочен план.



*Източник: БНБ

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

По данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Годишната инфлация за януари 2021 г. спрямо януари 2020 г. е минус 0.6%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2020 - януари 2021 г. спрямо периода февруари 2019 - януари 2020 г. е 1.3%.

По данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Годишната инфлация за януари 2021 г. спрямо януари 2020 г. е минус 0.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2020 - януари 2021 г. спрямо периода февруари 2019 - януари 2020 г. е 0.9%.

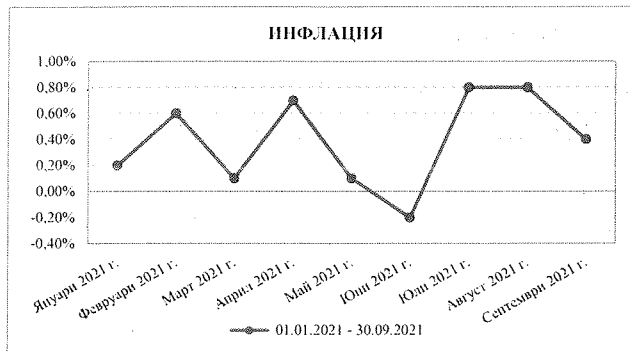
Индексът на потребителските цени за февруари 2021 г. спрямо януари 2021 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината е 0.8%, а годишната инфлация за февруари 2021 г. спрямо февруари 2020 г. е минус 0.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2020 - февруари 2021 г. спрямо периода март 2019 - февруари 2020 г. е 1.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2021 г. спрямо януари 2021 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за февруари 2021 г. спрямо февруари 2020 г. е 0.2%. Средногодишната инфлация за периода март 2020 - февруари 2021 г. спрямо периода март 2019 - февруари 2020 г. е 0.7%.

Индексът на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.9%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.8%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.8%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.5%.

2020 - септември 2021 г. спрямо периода октомври 2019 - септември 2020 г. е 1.4%.



*Източник: НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

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.

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.

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 (ВМ 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“.

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2024 година. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.).

В Националния план за въвеждане на еврото в България са описани принципите, институционалната и правно-нормативната рамка за приемане на еврото, както и основните дейности за успешното въвеждане на еврото от 1 януари 2024 година. Документът разглежда всички важни оперативни дейности и мерки, които участниците в подготовката за въвеждането на еврото – частният, публичният сектор и гражданите – следва да извършват като част от процеса по въвеждането на еврото.

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

	<p>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 28.09.2021 г. брутният външен дълг в края на юли 2021 г. възлиза на 40 527.7 млн. евро (61.7% от БВП), което е с 2 942.3 млн. евро (7.8%) повече в сравнение с края на юли 2020 г. (37 585.5 млн. евро, 62% от БВП). В края на юли 2021 г. краткосрочните задължения са 6 375.7 млн. евро (15.7% от брутният дълг, 9.7% от БВП) и се увеличават с 408 млн. евро (6.8%) спрямо края на юли 2020 г. (5 967.8 млн. евро, 15.9% от дълга, 9.8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 34 152 млн. евро (84.3% от брутният дълг, 52% от БВП); като се увеличават с 2 534.3 млн. евро (8%) спрямо края на юли 2020 г. (31 617.7 млн. евро, 84.1% от дълга, 52.1% от БВП). От тях 24 904.4 млн. евро (61.5%) са с остатъчен матуритет над една година.</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 възникне противоречива данъчна практика.</p>
РИСК COVID-19	<p>С цел ограничение на разпространението на COVID-19, през пролетта на 2020 г. България въведе извънредно положение. То продължи от 13 март до 13 май 2020 г. След този период извънредното положение бе заменено от извънредна епидемична обстановка, която бе удължена до 30 ноември 2021 г. 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. След тежка втора и трета вълна от случаи на заразени и частичен локдаун през летния сезон почти всички ограничителни мерки бяха отменени. На 15 юли 2021 г. с Решение № 518 на МС от 2021 г. е приет Национален оперативен план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2. Планът е разработен с цел превенция, след локализиране на варианти на вируса и реалната опасност от разпространението им и в нашата страна. В Плана са направени анализ и оценка на рисковете, както и на наличните ресурси на здравната система. Целта е да има предвидимост както за гражданите, така и за бизнеса. Съгласно Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2, колко интензивна ще бъде евентуална следваща епидемична вълна зависи от фактори като:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Обхват на ваксинацията срещу COVID-19; 2. Прилагане на т. нар. не-фармацевтични мерки; 3. Ниво на колективния имунитет, придобит по естествен път след инфектиране с SARS-CoV-2. <p>Към момента на изготвяне на този доклад България се намира в четвърта вълна на пандемията, като същевременно Европейската агенция по лекарствата разреши третата доза ваксина срещу COVID, като препоръката е тя да се прилага при хора с много отслабена имунна система. Същевременно в различни области на страната се въвеждат ограничителни мерки, като очакванията са, предвид засилващата се заболяемост, въвеждане на допълнителни противоепидемични мерки, които неминуемо ще засегнат дейността на дружеството.</p>

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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 „ФеърПлей Пропъртис“ 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.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск е свързан с невъзможността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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, Дружеството финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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. Този риск се управлява ефективно 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 Дружеството да не може да обслужва текущо задълженията си.

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 и за дружествата за секюритизация. Следователно, мениджмънтът следва 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 натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и това колко успешно то успява да ги събира. За тази цел дружеството 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.

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 „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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.

2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

След сложната за имотния пазар 2020-та., първите 3 тримесечия на 2021 г. са много оптимистични като резултат, въпреки продължаващата пандемията от COVID-19. В резултат от пандемията и приложените протиепидемични мерки купувачите на бизнес имоти – офис площи и туристически имоти са все още предпазливи, а засилената конкуренция при предлагането, доведе до задържане или дори понижаване на наемните нива, на които се отдават бизнес имоти.

Жилищните имоти и до някъде ваканционните имоти продължават да се радват на засилен интерес от страна на купувачите, като за първите се отчита и ръст на средните цени. За вторите добрите вести са, че българите в страната и чужбина правят повече огледи и купуват повече дори от предкризисната 2019 г., както нови имоти, така и препродажби на собствени на чужденци имоти. Конкуренцията на този сегмент задържа цените на здравословни нива, но доколко тенденцията ще се запази при следващите тримесечия зависи от фактори като ръст на цените на енергопродукти, горива и хранителни стоки, както и очакванията за инфлация, покачване на лихви и затягане на кредитната активност на банките в страната.

Ликвидност на пазара на ваканционните имоти в България се подобри след 1-та половина на 2021 г. и за 3-то тримесечие отчитаме сериозен интерес към имоти на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец. Само за периода 01.07-30.09.2021 г. са продадени 18 апартамента с обща площ от 1 444 кв.м за приблизително 2 280 000 лв. – 12 апартамента във в.с. „Санта Марина“, 5 апартамента във в.к. „Св. Иван Рилски“ и 1 апартамент във в.к. „Марина Хил“. За първите 9 месеца има платени депозити и подписани предварителни, и окончателни договори за 30 апартамента в трите проекта на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в морски и планински курорти, с приблизителна площ от 2 700 кв.м и приходи от приблизително 4 820 000 лв.

От друга страна значителното предлагане в сегментът на хотелиерски услуги и ваканционни имоти в Банско, съчетано с различни по вид ограничения за предвижване на хора в рамките на Европейския съюз биха могли да доведат до липса на туристи от България и съседните страни за последното тримесечие на 2021; което пък предвид икономическата ситуация в страната може да се окаже пречка пред потенциалните ни клиенти, основно за покупка и/или за наемане на активи на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

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-неликвидни 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 „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, 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, Дружеството разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно може да го реструктурира при нужда вследствие 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 дружеството управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под анем. Друг фактор за редукация на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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 „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. 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, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради несприемливото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

ВЛИЯНИЕ НА COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно действащото законодателство в Р. България при наличие на определени епидемични предпоставки е възможно обявяване на извънредна епидемична обстановка. Обявяването на извънредна епидемична обстановка позволява на държавните и общински власти въвеждане на редица ограничения в дейността на стопанските субекти с цел защита на живота и здравето на гражданите. През деветмесечието на 2021 г. в България е обявена

извънредна епидемична обстановка, като са въведени и отменени различни ограничения, засягащи пряко и непряко дейността на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

В приетия с Решение № 518 на МС от 15 юли 2021 г. Национален план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 е обърнато сериозно внимание на риска от разпространение на следваща пандемична вълна, предизвикана от нови варианти на SARS-CoV-2. В тази връзка и предвид епидемичната обстановка в страната, се очаква въвеждане на нови ограничителни мерки, които ще влияят осезателно и на дейността на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. Например: въвеждане на ограничения за присъствено изпълнение на служебни задължения от страна на персонала засягащи определени населени места или цялата страна, ограничения при пътувания в рамките на страната и други. Сериозно влияние върху резултатите на дружеството указват въведените ограничения засягащи международните пътувания от държавите, от които традиционно идват туристи, ползващи имотите в комплекси, собственост на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

Въвежданите мерки са с различен интензитет, но всички те влияят на финансовите резултати на дружеството, чрез въвеждане на задължения, водещи до извършване на допълнителни разходи или въвеждане на ограничения, непозволяващи реализиране на приходи. В тази връзка приходите от сключваните договори за отдаване под наем на основни обекти собственост на дружеството са в пряка връзка с епидемичната обстановка в Република България.

Предвид трудността за предвиждане на хода на събитията, Ръководството на Дружеството ще продължи да оценява въздействието на кризата COVID-19, ще прави оценка на риска и ще предприема гъвкави действия, основаващи се на Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

V. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 30.09.2021 Г.

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 45 645 400 (Четиридесет и пет милиона, шестотин четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 45 645 400 (Четиридесет и пет милиона, шестотин четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя поименни, безналични акции с право на глас.

Към 30.09.2021 г. нетните приходи от продажба са в размер на 7 585 хил. лв. За сравнение за аналогичния период на 2020 г., когато дружеството е отчетело 1 818 хил. лева приходи от дейността.

Таблица № 5 (в хил. лв.)

ПРИХОДИ	30.09.2021	%	30.09.2020
А. Приходи от дейността			
1. Продукция	6 887	403.07%	1 369
2. Стоки	53	20.45%	44
3. Услуги	645	64.12%	393
4. Други	0	-100.00%	12
Общо за група А:	7 585	317.22%	1 818

Общо разходите за дейността са на стойност 8 167 хил. лв. при отчетени 2 249 хил. лева през аналогичния период на 2020 г.

Таблица № 6 (в хил. лв.)

РАЗХОДИ	30.09.2021	%	30.09.2020
I. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	3	0	0
2. Разходи за външни услуги	476	-15,45%	563

РАЗХОДИ	30.09.2021	%	30.09.2020
3. Разходи за амортизации	204	29.94%	157
4. Разходи за възнаграждения	122	12.96%	108
5. Разходи за осигуровки	9	-25.00%	12
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	6 889	501.13%	1146
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	0
8. Други, в т.ч.:	316	107.89%	152
I. Разходи по икономически елементи	8 019	275.07%	2 138
II. Финансови разходи	148	33.33%	111
Б. общо Разходи за дейността	8 167	263.14%	2 249
В. Печалба /-Загуба от дейността	-582	35.03%	-431
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	8 167	263.14%	2 249
Д. Печалба преди облагане с данъци	-582	35.03%	-431
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	-582	35.03%	-431
Ж. Нетна печалба/-Загуба за периода	-582	35.03%	-431

Към 30.09.2021 г. отчетеният нетен финансов резултат от Дружеството е загуба в размер на 582 хил. лв. при отчетена към 30.09.2020 г. загуба в размер на 431 хил. лева.

Таблица № 7(в хил. лв.)

Показатели в хил. лв.	30.09.2021		30.09.2020
Приходи от дейността, в т.ч.:	7 585	317,22%	1 818
- Нетни приходи от продажби на продукцията (в т.ч апартаменти)	6 887	403.07%	1369
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	53	20.45%	44
- Приходи от услуги	645	64.12%	393
- Други	0	-100.00%	12
Разходи за дейността	8 167	263,14%	2 249
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	148	33,33%	111
Финансов резултат без обезценки	-582	35.03%	-431
Нетна стойност на активите (НСА)	64 864	23,15%	52 671
НСА на една акция (в лв.)	1,42	-10,69 %	1,59

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 88 924 хил. лв., спрямо отчетната стойност към 31.12.2020 г., когато същите са в размер на 63 307 хил. лв., т.е. бележим увеличение на активите 40,46 %, към 30.09.2020 г. стойността на активите е 61 665 хил. лв.

Таблица № 8(в хил. лв.)

АКТИВИ	30.09.2021		30.09.2020
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	57 262	108,54%	27 459
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6 064	231,91%	1 827
II. Инвестиционни имоти	51 198	99,74%	25 632

Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко	31 662	-7,44%	34 206
I. Материални запаси	24 618	-23,94%	32 366
II. Търговски и други вземания	4 518	420,51%	868
III. Финансови активи	0	0	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	2 526	159,88%	972
ОБЩО АКТИВИ към 30 септември:	88 924	44,20%	61 665

Стойността на собствения капитал е 64 864 хил. лв. и се увеличава с 23,15 %, в сравнение с тази към 30.09.2020 г., когато е в размер на 52 671 хил. лв.

Таблица № 9 (в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	30.09.2021		30.09.2020
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	64 864	23.15%	52 671
I. Основен капитал	45 645	37.71%	33 145
II. Резерви	17 531	0.00%	17 531
III. Финансов резултат	1 688	-15.39%	1 995
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0.00%	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	19119	100 %	0
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	4 941	-45.06%	8 994
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ към 30 септември:	88 924	44.20%	61 665

Дружеството отчита вземания към 30.09.2021 в размер на 4 518 хил.лв., спрямо 868 хил.лв. за аналогичния период на 2020 г. Дружеството има нетекущи пасиви в размер на 19 119 хил. лв. и текущите пасиви са в размер на 4 941 хил. лева.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 30.09.2021 Г.



Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.9.2021	30.9.2020
Коефициент на обща ликвидност	6,41	3,80
Коефициент на бърза ликвидност	1,43	0,20
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,51	0,11
Коефициент на незабавна ликвидност	0,51	0,11

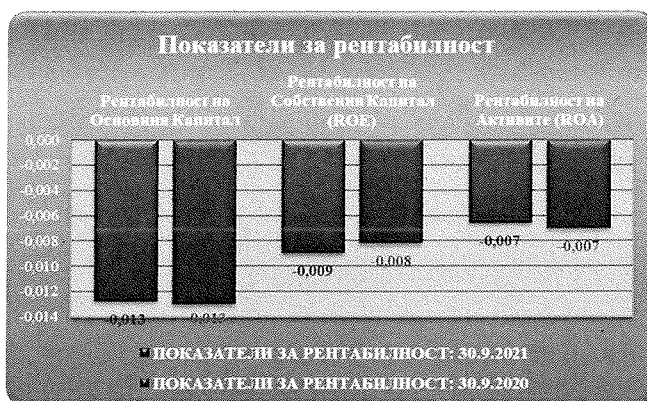


Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.9.2021	30.9.2020
Рентабилност на Основния Капитал	-0,013	-0,013
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,009	-0,008
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,007	-0,007



Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:	30.9.2021	30.9.2020
Коефициент на задлъжнялост	0,37	0,17
Дълг / Активи	0,27	0,15
Коефициент на финансова автономност	2,70	5,86

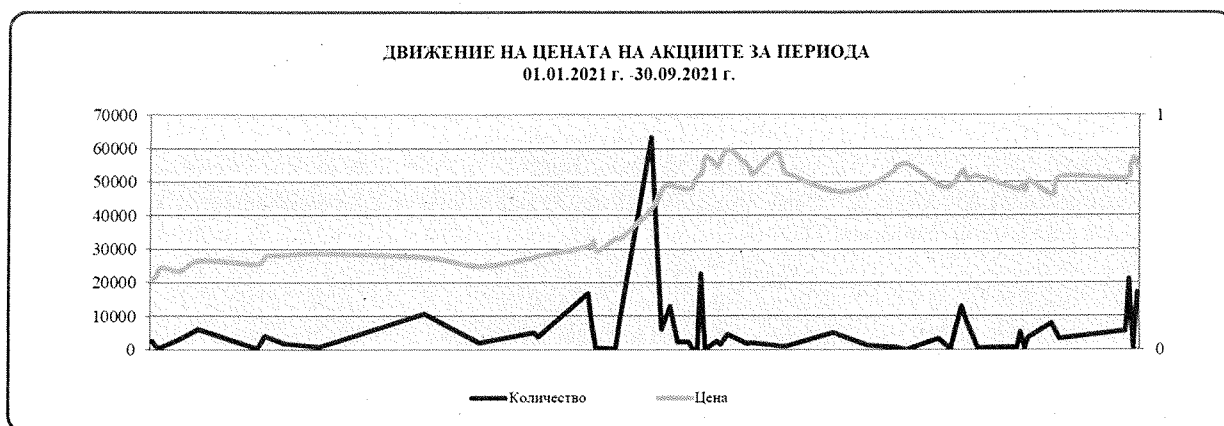


Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	30.9.2021	30.9.2020
ЕБИТДА	-230	-163
ЕБИТ	-434	-320

VI. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите и вариантите на Дружеството се търгуват на БФБ. По-долу са представени графики за периода, които онагледяват търговията с акции и варианти на дружеството за периода от 01.01.2021 г. до 30.09.2021 г.



Считано от 15 февруари 2021 г. приложимите борсови кодове на емисиите ценни книжа на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ са променени както следва:

- BG9200001162 - варианти стар код 6F3N - нов код FPPW
- BG1100042057 - акции стар код 6F3 нов код FPP

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 30.09.2021 г.

Таблица № 14

Продажби (хил. лв.)

Клиент	Вид сделка	Към 30.09.2021 г.	Към 30.09.2020 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	307	359
Общо		307	359

Таблица № 15

Покупки (хил. лв.)

Доставчик	Вид сделка	Към 30.09.2021 г.	Към 30.09.2020 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнагр. на обл. др-во, наем, покупка инвестиционен имот	23 763	275
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	7	130
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	10	9

Покупки (хил. лв.)

Доставчик	Вид сделка	Към 30.09.2021 г.	Към 30.09.2020 г.
Санта Марина АД	СМР, комисионни	105	1 283
Фоукъл Пойнт Инвестмънтс АД	Финансови услуги	3	0
Общо		23 888	1 697

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Таблица № 16

Вземания (хил. лв.)

Клиент	Към 30.09.2021 г.	Към 30.09.2020 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	6	25
Общо	6	25

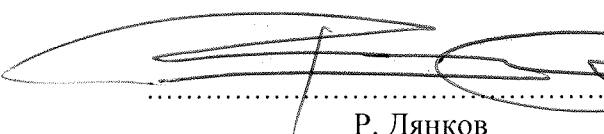
Таблица № 17

Задължения (хил. лв.)

Доставчик	Към 30.09.2021 г.	Към 30.09.2020 г.
Феърплей Интернешънъл АД	2 484	486
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	3	2
Технотранс Глобъл ЕООД	0	1
Санта Марина АД	6	359
Общо	2 493	848

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

18.10.2021 г.


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

