

**ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА**  
**„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за периода януари 2020 г. – април 2020 г.**

**УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

**УВАЖАЕМИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

На основание разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, представям отчет на Директора за връзки с инвеститорите (ДВИ) на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за периода януари 2020 г. – април 2020 г., в който съм изпълнявала посочената длъжност. Той отразява дейността на Директора за връзки с инвеститорите, отговорностите и задълженията му и процеса на осъществяване на ефективна и полезна комуникация на дружеството с инвеститорите и надзорните органи.

### **I. ПРАВОМОЩИЯ**

Директорът за връзки с инвеститорите е отговорен пред инвеститорите на АДСИЦ и пред управителния орган на Дружеството, за всички предприети от него действия.

Основните цели и насоки в дейността на ДВИ са насочени към изпълнение на задълженията и отговорностите, произтичащи от съответните разпоредби на ЗППЦК, ЗДСИЦ и Устава на дружеството. ДВИ осъществява комуникацията между корпоративното ръководство на дружеството и инвеститорите, Комисия за финансов надзор, „Българска фондовата борса“ АД и „Централен депозитар“ АД. Съответно представя пълна и достоверна информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга съществена за инвеститорите информация. Задължение на ДВИ е да води и съхранява пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите.

През периода на работа като ДВИ осъществявах комуникацията между инвеститорите на дружеството и неговото корпоративното ръководство. Изпълнявах добросъвестно своите задължения съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, Устава на дружеството и други вътрешни актове на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Осъществявах дейността си, като се водих от принципа за равноправно третиране на акционерите и защита на техните права и интереси.

### **II. ПРИНЦИПИ НА ПОВЕДЕНИЕ НА ДВИ В НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ**

Водещо в дейността на ДВИ е стремежът към максимална прозрачност и откритост към акционерите на дружество, поддържане на дух на лоялност към акционерите и към

дружеството. Едновременно с това се прилагат правилата съгласно действащото законодателство, Устава на дружеството и решенията на Съвета на директорите. Основната цел на дейността на Директора за връзки с инвеститорите е да бъде осигурен равен и навременен достъп на акционерите и потенциалните инвеститори до информацията, която оказва влияние върху вземането на решение да придобият, задържат или прехвърлят акции на дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите следва да поддържа високи стандарти в разкриването на информацията, общуването с медиите и институциите.

Водещите принципи в комуникацията с инвеститори, надзорен орган, медии и други значими институции от страна на Директора за връзки с инвеститорите са честност, точност, достоверност и обективност на предоставяната информация.

### **III. ОТНОШЕНИЯ С НАДЗОРНИЯ ОРГАН, РЕГУЛИРАНИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ОБЩЕСТВЕННОСТТА**

Информацията към надзорния орган, обществеността и регулирания пазар на ценни книжа се разкрива периодично и инцидентно, по реда и в сроковете, посочени в законодателството. За периода януари 2020 г. – април 2020 г. не е имало случай подобна информация да бъде забавена или да не бъде спазен срокът за нейното разкриване.

### **IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ**

Контактът с Директора за връзки с инвеститорите се осъществява лесно и удобно посредством общодостъпен електронен адрес и телефон. Дружеството разкрива информация към обществеността посредством системата X3 News, платформата на investor.bg както и на уебсайта на дружеството www.fpp.bg. Във връзка със законовите задължения и през времето, през което съм осъществявала дейността на ДВИ през 2020 г., „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ оповести пред обществеността и изпрати в Комисията за финансов надзор следната информация:

На 10.01.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от Извънредно общо събрание на акционерите на ФПП АДСИЦ от 9 януари 2020 г.;

На 29.01.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет на дружеството към 31.12.2019 г.

На 19.03.2020 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, ВЛИЯНИЕ НА COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ със следното съдържание:

Като публично дружество с международни клиенти, дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ неминуемо попада в кръга на правните субекти, които започват осезателно да усещат негативното влияние на въведените драстични мерки за ограничаване на разпространението на COVID-19. С цялата си отговорност към клиенти, акционери и общество, ръководството на дружеството разбира и приема необходимостта от въвеждането на подобни мерки, но в същото време то разполага с крайно ограничени възможности да въздейства относно редуциране на въздействието, които тези мерки оказват върху бизнеса на компанията.

Какви са фактите към момента: Над 90 % от клиентите ни са чуждестранни граждани, които не могат да достигнат до имотите си, да потребяват предлаганите от нас (чрез наши наематели на заведения, СПА центрове, хотелски стаи, конферентни зали, магазини и басейни и т.н.) услуги. Съществуващата несигурност в съчетание с наложените ограничения на българските ни клиенти, са предпоставка да очакваме изключително негативен тренд на приходите от продажби и наеми, съответно, непредсказуеми финансови резултати. В голяма степен ръководството на компанията към момента не може да представи конкретна информация в количествено и качествено изражение, относно реалните негативни последици върху бизнеса на компанията.

Въпреки, че сме предприели като собственици на имотите много и разнообразни мерки в т.ч.:

- Хотелите и ресторантите ни са сертифицирани по стандартите за качество ISO и стриктно спазваме всички техни изисквания;
- Във всички обекти, управлявани от нашият основен наемател, FPI Hotels & Resorts, почистванията с цел дезинфекция на общите части са двукратно увеличени и се изпълняват по строго следен график;
- Чрез нашите наематели сме осигурили дезинфектанти за ръце в общите части и около рецепциите на всички обекти;
- Преустроили сме средата в хотелските стаи в по-безопасна, чрез премахване на част от декорациите с оглед за редуциране на риска от непочистване на определени пространства;
- Закуските във всички обекти вече се сервират в стаята на госта;
- Всички наши служители са своевременно информирани и обучени как да реагират в случай на създадена се рискова ситуация;

Подхождаме с гъвкавост и разбиране към наложили се анулирания на резервации, и предоставяме преференциални условия за настаняване на всички наши клиенти, които не са ги отменили;

Подобна гъвкавост предлагаме и на другите наши наематели на обекти в Созопол и Банско, имайки в предвид неясното бъдеще на сезон Лято 2020.

Въпреки това в тази необичайна среда, за която се оказваме крайно неподготвени и като дружество, и като държава, и като общество, бихме искали се обърнем към нашите инвеститори с настоящата информация, така че те да могат своевременно да бъдат уведомени за потенциалните рискове, пред които компанията е изправена.

Ръководството на дружеството се ангажира да оповестява своевременно всяка информация, която би могла да окаже съществено влияние върху цената на издадените от компанията финансови инструменти.

На 30.03.2020 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, че дружеството ще представи Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2019 г. до 30.04.2020 г.

Информацията е оповестена на КФН, обществеността и регулирания пазар чрез системите: E – Register, X3 News, Бюлетин на investor.bg, както и на електронната страница на дружеството [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg).

На 06.04.2020 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 - Писмо по повод ефектите на COVID -19 върху дейността на наемателя на „Св. Иван Рилски - Хотел и Апартамент“, гр. Банско и съгласие за преустановяване на плащането на наем до изтичане на извънредното положение със следния текст:

На 03.04.2020 г. в дружеството е получено писмо от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД по повод ефектите на COVID -19 върху дейността им като наемател на „Св. Иван Рилски - Хотел и Апартамент“, в гр. Банско и искане за преустановяване на плащането на наем от 13 март 2020 г. до края на извънредното положение и нормализиране на обстановката в туристическия бизнес.

Освен отлива на туристи и отмяна на 90 % от резервациите в хотела заради пандемията, в писмото се посочва, че приходите от обекта са спаднали под критичния минимум за функционирането му, и в следствие поставянето на града под ефективна карантина, както и забраната за събиране на групи на едно място - което обезсмисля

ползването на СПА центъра, конферентните зали, двата ресторанта и бара т.е. значителна и незаменима част от предлаганата туристическа услуга.

„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД е компания - част от портфолиото на „ФеърПлей Интернешънъл" АД, една от най-уважаваните инвестиционни компании в България, с повече от 25-годишна история. В момента, компанията управлява няколко хотела в София - „Арена ди Сердика Резиденс Хотел", бутиков хотел „Кристъл Палас" и хотел „Хил", както и три ваканционни обекта -ваканционно селище „Санта Марина" до черноморския град Созопол, „Марина Хил" в гр. Черноморец и „Св. Иван Рилски - Хотел и Апартаменти" в ски-курорта Банско.

Приходите от наеми на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ от „Св. Иван Рилски -Хотел и Апартамент" гр. Банско, представляват 15 % от общите месечни приходи от наеми, които дружеството получава.

Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ полага всички усилия за управление и минимизиране на последиците от COVID -19 върху дейността ни, но невъзможността хотела да оперира, поради въведените от държавата ограничения, налага и считаме за целесъобразно да приемем предложението на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД за преустановяване плащането на наем от „Св. Иван Рилски - Хотел и Апартамент" гр. Банско за периода от 13.03.2020 г. до отмяна на извънредното положение. Другите клаузи и условия по сключения едногодишен договор за наем между „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и „...ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД остават в сила.

На 07.04.2020 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 – отлагане Оповестяване на отчет за финансовото състояние на ФПП АДСИЦ към 31.03.2020 г. в срок до 31.05.2020 г. с текст:

Във връзка с указания на Комисията за финансов надзор, публикувани на 27.03.2020 г. с настоящото уведомяваме, че във връзка с обявеното извънредно положение с Решение на Народното събрание на Република България и приетия впоследствие Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., обнародван в брой 28 от 24.03.2020 г. на Държавен вестник, „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, ще оповести отчет за финансовото си състояние към 31.03.2020 г. в срок не по-късно от 31.05.2020 г.

Основна причина за забавянето е въведеният дистанционен режим на работа и ползване единствено на електронна форма на кореспонденция, както и желанието ни да представим пълна и точна информация във връзка с ефектите на COVID -19 върху

дейността на компанията, част от които възникват със задна дата след изтичане на отчетния период и следва да бъдат представени на акционерите и потенциалните ни клиенти, колкото е възможно по-прецизно, в тези времена на крайна несигурност.

Ръководството на дружеството полага всички усилия да изготви и представи отчет за финансовото си състояние към 31.03.2020 г. преди 31.05.2020 г., за което всички заинтересовани страни ще бъдат своевременно уведомени.

На 27.04.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация със следното съдържание: Ваканционно селище „Санта Марина“ – част от портфейлът луксозни ваканционни имоти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, получи максимална оценка 6 от най-големият независим портал за преглед и резервация на хотели в немскоезичното интернет пространство Holiday С

**ВАКАНЦИОННОТО СЕЛИЩЕ САНТА МАРИНА ПОЛУЧИ МАКСИМАЛНА ОЦЕНКА 6/6 ОТ НАЙ-ГОЛЕМИЯТ НЕЗАВИСИМ ПОРТАЛ ЗА ПРЕГЛЕД И РЕЗЕРВАЦИЯ НА ХОТЕЛИ В НЕМСКОЕЗИЧНОТО ИНТЕРНЕТ ПРОСТРАНСТВО HOLIDAY CHECK**

В трудните за туристически бранш месеци, Ваканционно селище „Санта Марина“ - част от портфолиото луксозни ваканционни имоти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, получи сериозно признание за качествата и нивото на предоставяните на клиентите си услуги.

„Санта Марина“ получи максимална оценка 6/6 от най-големият независим портал за преглед и резервация на хотели в немскоезичното интернет пространство HolidayCheck. HolidayCheck дава възможност на хората да намерят идеалния хотел, за да отговорят на нуждите си и да резервират своята почивка директно. Основните предимства на HolidayCheck са неговата голяма и непрекъснато разширяваща се база данни за хотели с над 9,4 милиона рейтинги и над ю милиона частни снимки и видео за почивка, както и съвети за пътуване. HolidayCheck работи и с допълнителен информационен канал под формата на най-големия немскоезичен форум, който обхваща оживена общност с над 2,8 милиона публикации.

ЗА ВАКАНЦИОННОТО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“, СОЗОПОЛ Ваканционно селище „Санта Марина“ се намира на 2 км северно от старинния град Созопол на площ от 145 000 кв.м. „Санта Марина“ е разположена на брега на морето, сред борова гора в съчетание с много и разнообразни дървесни и храстови видове. Селището включва 78 действащи 3 и 4-етажни вили с изцяло оборудвани апартаменти в т.ч. кухни, както и широка гама от услуги и съоръжения. На разположение на гостите ни са два супермаркета,

ресторанти и пицария, с възможност за доставка по домовете; рецепция, детски кът и анимационна програма на три езика; плувни и детски басейни със слънчеви тераси, пул барове; сладкарница, разни магазини, СПА център и фризьорски салон, медицински център, 6 тенис корта и футболни игрища. По-голяма част от площта на „Санта Марина“ е заета от гора и паркова среда с хиляди метри пешеходни алеи. Добрата обезпеченост с услуги, интернет достъп плюс близостта до Созопол и Бургас са обект на особен интерес сред хората с възможност за отдалечен достъп до работните си места.

На 29.04.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран финансов отчет за 2019 г.

#### **V. ПЛАНИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА ЗА 2021 ГОДИНА**

Тъй като съм изпълнявала функциите на ДВИ на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ до края на месец април 2020 г., не следва да правя планиране на дейността за 2021 г., това ще се извърши от настоящия ДВИ.



Милена Захариева-Силаги  
Директор за връзки с инвеститорите  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

