



МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,

към 31.12.2020 Г. СЪГЛАСНО ЧЛ.100о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗПЩК

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. 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 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя поименни, безналични акции с право на глас. През последните три години капиталът не е променян. Разпределението на инвеститорите са представени, както следва:

Таблица №1

Акционери	Брой акции	% участие
Институционални инвеститори	25 692 463	77,51%
Физически лица	7 452 937	22,49%

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	21 574 644	65,09%	28 152 620	84,94%
Марно Захариев Захариев	4 783 217	14,43%	28 152 620	84,94%
Анна Петрова Захариева	1 794 759	5,41%	28 152 620	84,94%
УПФ "Доверие"	1 772 084	5,35%	2 036 650	6,14%
ППФ "Доверие"	187 750	0,57%	2 036 650	6,14%
ДПФ "Доверие"	76 816	0,23%	2 036 650	6,14%
Общо акционери 5 % +	30 189 270	91,08%	30 189 270	91,08%
От всичко	33 145 400	100,00%	33 145 400	100,00%

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

- Райчо Николов Дянков
- Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова
- Иванка Христова Ангелова

На 15.01.2020 г. в Търговския регистър е вписана промяна в състава на Съвета на директорите, като е заличена Миглена Венцеславова Димитрова, а на нейно място е вписана Иванка Христова Ангелова.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ

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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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 31.12.2020 г. в портфейлът на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ са включени десет проекта в различни сегменти.

Активен проект в развитие към датата на изготвяне на настоящия доклад е ваканционния комплекс „Санта Марина“, в гр. Созопол. В Банско – хотел „Св. Иван Рилски“ е отдаден под наем и се осъществяват ремонти дейности в част от него. В.к. „Св. Иван Рилски“ и апартаментите в комплекс „Марина Хил“ в Черноморец са в процес на продажби на последните останали жилищни единици в тях. Сграда с общежитие и стол – гр. Черноморец е без наемател и се предлага за наемане за сезон лято 2021. Пет от проектите са в процес на преразглеждане и проучване на възможностите за реализацията им.

Жилищният проект в гр. София приключи на 100 % .

Инвестициите на дружеството към 31.12.2020 г. са представени в Таблица № 3.

Таблица № 3

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“ - сграда и земя	12 848	(1 609)	11 239
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"	4 562	(1 462)	3 100

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
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"	3 429	(582)	2 847
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, сървърно	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:	39 436	(7 684)	26 652

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 31.12.2020 г.

На 10.01.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 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“ АДСИЦ 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 паложки 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 ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ ще представи годишният си финансов отчет за 2019 г. до 30.04.2020 г.

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 на 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 C

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 отчет за 2019 г.

На **05.05.2020 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна на Директора за връзки с инвеститорите със съдържание: Считано от 05.05.2020 г. за Директор за връзки с инвеститорите на дружество „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е назначен г-н Александър Цветков, който заменя на тази длъжност г-жа Милена Захариева - Силаги. Адресът за кореспонденция с Александър Цветков е гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б, тел. 02 988 24 13.

На **19.05.2020 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 - Уведомление за едностранно прекратяване на договор за наем от страна на наемателя на „Св. Иван Рилски - Хотел и Апартамент“ в гр. Банско, с текст: Вече уведомихме инвестиционната общност и регулатора, че на 03.04.2020 г. в дружеството беше 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.

На 18.05.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД изпрати ново писмо до „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, с което позовавайки се на разпоредбите на чл. 14, ал.2, във връзка с чл. 14, ал.1 (здравна нестабилност, продължаващ за срок от над 2 месеца) от Договора, сключен между страните, поиска едностранно прекратяване на същия, считано от датата на получаване на писмото.

Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД мотивира своето решение с ефектите върху туристическия бранш и липсата на клиенти за туристическите услуги от въведените с извънредното положение противоепидемични мерки. Впоследствие тези мерки се удължават с действащата до 14 юни 2020 г. извънредна епидемична обстановка, които по своя характер са форсмажорно обстоятелство, което продължава повече от 2 (два) месеца.

Тези обстоятелства поставят „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД в положение на обективна невъзможност да посрещат и обслужват клиенти на хотела, съответно да изпълняват

задълженията си към „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в т.ч. и да заплащат наемна цена за неработещ обект. До края на срокът на договора остават 47 дни и съответно извънредната епидемична обстановка обезсмисля неговото продължаване в оставащия период от време при липсата на яснота за ползването на туристическите, ресторантьорски и други съпътстващи услуги в обекта.

Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще търси алтернатива на предлаганите на нашите клиенти услуги от прекратения договор за наем на „Св. Иван Рилски - Хотел и Апартамент“ в гр. Банско.

На 21.05.2020 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 -Уведомление за прекратяване на договори за наем във Ваканционно селище "Санта Марина", Созопол със следното съдържание: На 20.05.2020 г. във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се получи писма от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, с които позовавайки се на разпоредбите на чл. 10, ал.2, във връзка с чл. 10, ал.1 (здравна нестабилност, продължила за срок над 1 месец) от Договорите за наем на търговско обслужващи сгради, находящи се в землището на гр. Созопол; сграда комплексно обществено обслужван с ресторант, магазини, спа, перално и открит басейн находяща се в комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол; Търговски комплекс Ш 2, находящ се в комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол и „Снек-бар“, находящ се в комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол, сключени между страните, поиска едностранно прекратяване на същите, считано от датата на получаване на писмата.

Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД мотивира своите решения с ефектите върху туристическия бранш и липсата на клиенти за туристическите услуги от въведените с извънредното положение противоепидемични мерки. Впоследствие тези мерки се удължават с действащата до 14 юни 2020 г. извънредна епидемична обстановка. По време на извънредната епидемична обстановка ще действат ограничения за влизане в страната. Границите на Република България ще останат затворени, като всички пристигащи в страната, както български граждани, така и чужденци ще подлежат на задължителна 14-дневна карантина. Посочените обстоятелства по своя характер са форсмажорно обстоятелство, което продължава повече от 1 (един) месеца.

Тези обстоятелства поставят „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД в положение на обективна невъзможност да заплащат наемна цена за всичките наети и неработещи обекти. До края на срока на договорите остават 41 Дни и съответно извънредна епидемична обстановка в оставащия период от време, както и липса на яснота за ползването на туристическите, ресторантьорски и други съпътстващи услуги, мотивира „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД да поиска едностранно прекратяване на договорите за тези обектите във Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол.

Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, със съдействието на обслужващото дружество, започна незабавни преговори, както с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, така и с други потенциални наематели за отдаване на обособени обекти във Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, така че настоящата ситуация да не засегне собствениците и гостите в комплекса, и да бъде обезпечено нормалното протичане на летния туристически сезон.

На 22.05.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следното уведомление: Ваканционно селище „Санта Марина“, Созопол е отворено и посреща собственици на апартаменти и гости. Както всяка година, търговските площи на територията на комплекса отварят поетапно и ще работят през целия сезон „Лято 2020“.

Във връзка с информация, публикувана в страницата на медията „Investor.bg“, ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ заявява, че Ваканционно селище „Санта Марина“, Созопол е отворено и посреща както собственици на апартаменти, така и гости. Както всяка година, търговските площи на територията на комплекса отварят поетапно и ще работят през целия сезон „Лято 2020“.

Поради големият интерес за дългосрочно наемане на апартаменти в комплекса, както и стартиращия летен сезон, селището вече функционира, при спазване на всички изисквания и препоръки на Министерството на туризма и Министерството на здравеопазването. „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД продължава да управлява и поддържа курорта. Рецепцията в комплекса не е спирала работата си и предлага всички услуги по настаняване и посрещане на гости и собственици. В комплекса са отворени още: ресторант „Вива Маре“ и аквабар „Бриз“ (на открито), басейн, детски басейн и соларни тераси, супермаркет, както и 8-те тенис корта в парка над селището. Съобразно заетостта на легловата база, присъствието на собствениците на апартаменти и

метеорологичните условия, в комплекса предстои поэтапното отваряне на медицинския център, плажовете и останалите ресторанти, магазини и други услуги и съоръжения. Ваканционно селище „Санта Марина“ ежегодно посреща собственици и гости в над 1500 апартамента. Селището разполага с 5 зони с басейни и соларни тераси, четири тематични ресторанта, магазини, уелнес център и много други услуги и съоръжения. Преговорите за наемане на част от търговските обекти в комплекса са в заключителна фаза и предстои подписване на сезонни договори за наем, за които ще информираме гостите на комплекса, собствениците на апартаменти и инвестиционната общност. Предложенията на ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за дългосрочното отдаване на търговските обекти във Ваканционно селище „Санта Марина“ ще бъдат представени на Общото събрание на дружеството.

На 28.05.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет на дружеството към 31.03.2020 г.

На 19.06.2020 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 - Уведомление за сключени договори за краткосрочно отдаване под наем със следното съдържание: На 19.06.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51 Б, с ЕИК 131457471, представлявано от Райчо Дянков-Изпълнителния директор, сключи договори за краткосрочно отдаване под наем за следните обекти от ваканционно селище „Санта Марина“ в гр. Созопол:

✓ Рецепция, състояща се от хол с ктове за сядане, спомагателни помещения - каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинки, лоби-бар на две нива с 40 места, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни кта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители, с месечна наемна цена в размер на 2 000 лв., без включен ДДС.

✓ Ресторант с 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, в "Сграда за комплексно обществено обслужване с ресторант, магазини, спа, перално и открит басейн в УПИ ХХII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол; Наемната цена се формира като процент от оборота, в размер на 9 % от оборота от извършените продажби за срока на действие на договора.

✓ Обекти от търговско обслужващи сгради, находящи се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел: I-35029,35050, 35026, 35027, 35025, 35028 по плана на гр. Созопол, местност "Св. Марина":

- Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

- Дневен-панорамен бар и летен ресторант, състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения; помещение за спасител-лекар, WC за посетители; застроената площ на това ниво е 715 кв- м., разположени на коти + 4-00 и + 5-00;

- Покрита тераса към ресторант с открит бар с площ от 163 кв.м. и склад, със застроена площ на това ниво 258 кв. м., разположени на кота + 8.50 над кухнята на ресторанта;

Наемната цена се формира като процент от оборота, в размер на 9 % от оборота от извършените продажби за срока на действие на договора.

✓ Обекти от Търговски комплекс 2

- Фитнес зала, със застроена площ от 49,12, изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

- Офис - помещение, със застроена площ 52,18 кв.м, изградено на трето ниво, на кота + 6.61; С месечна наемна цена в размер на 480 лв., без включен ДДС.

✓ Магазин № 3, находящ се във вилна сграда със сезонен характер № 2, в сутерен, със застроена площ на магазина: 12,57 кв.м, с месечна наемна цена в размер на 900 лв.

✓ Перално помещение, разположено на ката: -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. Пералното се състои от отделни зони и помещения като помещение за мръсно пране, обособен склад за съхранение на перилни препарати, гладачно, каландър, химическо чистене, склад за чисто пране, разположени около коридор, водещ до битово помещение, съблекални и санитарен възел за персонала, находящо се в "Сграда комплексно обществено обслужване с ресторант, магазини, спа, перално и открит басейн в УПИ ХХII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол с месечна наемна цена в размер на 1200 лв., без включен ДДС.

Договорите за тези обособени обекти са сключени с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, с ЕИК131468770 за периода от 22.05.2020 до 30.09.2020 г. Търсят се възможности за отдаване под наем за летния сезон 2020 и на други обекти във ваканционното селище „Санта Марина“ - ресторанти, магазини, СПА и медицински център, както и на останалите търговски имоти от портфейла на дружеството в Банско и Черноморец, за които ще уведоим инвестиционната общност своевременно.

На 30.07.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно оповестяване на отчет за финансовото състояние на ФПП АДСИЦ към 30.06.2020 г. в срок до 31.08.2020 г. със следното съдържание:

С настоящето писмо Ви уведомяваме, че „ФеърПлей Пропъртис“ ДЦСИЦ, ще оповести отчет за финансовото си състояние към 30.06.2020 г. в срок не по-късно от 31.08.2020 г. Ръководството на дружеството полага всички усилия да изготви и представи отчет за финансовото си състояние към 30.06.2020 г. преди 31.08.2020 г., за което всички заинтересовани страни ще бъдат своевременно уведомени.

На 14.08.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите:

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление - гр. София, район Лозенец, бул. "Черни връх" №51Б, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква редовно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 17.09.2020 г. в 10.00 часа в гр. София, в офис сграда „Хил Тауър“, с адрес бул. „Джеймс Баучер“ № 76А, в залата на първи етаж, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019г.
2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 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 2019 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 2019 г.
4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.: Райчо Николов Дянков - Изпълнителен директор и председател* на СД; Миглена Венцеславова Димитрова - член на СД; Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова - Член на СД.
5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2019 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2019г.
6. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2019 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2019 г.
7. Избор на членове на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, определяне на мандата им и възнаграждение. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира Светла Димитрова Ангелова, Веселин Борисов Воденичаров и Анелия Петкова Ангелова-Тумбева

за членове на Одитния комитет на Дружеството. Избира членовете на одитния комитет за срок от 3 /три/ години. Определя брутно възнаграждение на Светла Димитрова Ангелова в размер на 200 (двеста) лева на заседание, на Веселин Борисов Воденичаров в размер на 200 (двеста) лева на заседание и на Анелия Петкова Ангелова-Тумбева в размер на 390 (триста и деветдесет) лева на заседание.

8. Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за 2019 г. *Предложение за решение:* ОСА на Дружеството разпределя брутен дивидент за 2019 година в общ размер на 358 197,17 лв. или 90 % от печалбата в размер на 397 996,85 лева преобразувана по реда на чл. 10, ал.3 от ЗДСИЦ и при съобразяване с изискванията на чл. 247а от ТЗ, или в брутен размер от 0,0108 лв. на акция. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент към 14-тия ден след датата на ОС. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, включително избор на търговска банка, начален и краен срок за изплащане на дивидента.

9. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за 2020 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“ АД СИЦ за 2020 г.

10. Приемане на решение за Промяна в Политиката за възнагражденията на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Политиката за възнагражденията на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ.

11. 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 ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ - гр. Банско със застроена площ 1949,05 кв. м., надземна разгъната застроена площ от 8887,07 кв. м. и 4350,38 кв. м. площ 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 24.08.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет към 30.06.2020 г.

На 17.09.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за взети решения от редовно годишно общо събрание на акционерите, проведено на 17.09.2020 г. със съдържание:

Във връзка с проведено на 17.09.2020 г. редовно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, Ви уведомяваме за следните взети решения:

1. Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019г.
2. Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.
3. Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за 2019 г.
4. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.: Райчо Николов Дянков - Изпълнителен директор и председател на СД; Миглена Венцеславова Димитрова - член на СД; Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова - Член на СД.
5. Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ през 2019г.
6. Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за 2019 г.

7. Общото събрание на акционерите избира Светла Димитрова Ангелова, Веселин Борисов Воденичаров и Анелия Петкова Ангелова-Тумбева за членове на Одитния комитет на Дружеството. Избира членовете на одитния комитет за срок от 3 /три/ години. Определя брутно възнаграждение на Светла Димитрова Ангелова в размер на 200 (двеста) лева на заседание, на Веселин Борисов Воденичаров в размер на 200 (двеста) лева на заседание и на Анелия Петкова Ангелова-Тумбева в размер на 390 (триста и деветдесет) лева на заседание.

8. ОСА на Дружеството разпределя брутен дивидент за 2019 година в общ размер на 358 197,17 лв. или 90 % от печалбата за разпределение в размер на 397 996,85 лева преобразувана по реда на чл. 10, ал.3 от ЗДСИЦ и при съобразяване с изискванията на чл. 247а от ТЗ, или в брутен размер от 0,0108 лв. на акция. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент към 14-тия ден след датата на ОС. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, включително избор на търговска банка, начален и краен срок за изплащане на дивидента.

9. 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 2020 г.

10. Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Политиката за възнагражденията на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

11. 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 ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ - гр. Банско със застроена площ 1949,05 кв. м., надземна разгъната застроена площ от 8887,07 кв. м. и 4350,38 кв. м. площ 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 17.09.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за паричен дивидент със следното съдържание:

На проведеното на 17.09.2020 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се взе решение за разпределение на печалбата на дружеството, реализирана през 2019 г. под формата на годишен дивидент.

С настоящото уведомяваме, че размерът на дивидента е 0,0108 лв. на акция. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД към 01.10.2020 г.

С последващо решение на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ще бъде определена финансовата институция, чрез която ще се извършват плащанията, както и началната дата на изплащане на дивидента.

На 21.09.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 17.09.2020 г. Общо събрание на акционерите.

На 02.10.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за сключен договор между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ – град Банско във връзка с прието на 17.09.2020 г. овластително решение от общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с текст: На 01.10.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ - град Банско. Договорът е сключен във връзка с приетото на 17.09.2020 г. овластително решение от общото събрание на акционерите.

На 08.10.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за взето решение от СД по повод изплащане на дивидент за 2019 г. - Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета с текст: На проведено на 08.10.2020 г. заседание на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се взе решение, касаещо изплащането на годишния дивидент за 2019 г. от Дружеството:

Във връзка с приетото решение на проведеното на 17.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределяне на дивидент от нетната печалба на Дружеството, реализирана през 2019 г., Съвета на директорите на Дружеството приема следните условия за изплащане на дивидента на базата на установения общ размер от 358 197,17 лева:

Брутен размер на дивидента за една акция: 0,0108 лева;

- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,01026 лева за акционерите физически лица;

Начин на изплащане на дивидент: За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД, Дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки или в брой чрез кредитна институция. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на „Централен депозитар“ АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на „Централен депозитар“ АД;

- Избира „Уникредит Булбанк“ АД за кредитна институция по чл. 64 от Наредба № 8/03.09.2020г. като лице, чрез която да се извърши изплащането на дивидента;

- Начална дата за изплащане на дивидента: 09.12.2020 г.;

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.

На 28.10.2020 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен отчет на дружеството към 30.09.2020 г.

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 ангажименти 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 общеевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>

ОБЩ
МАКРОИКОНОМ
ИЧЕСКИ РИСК

По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.7 пункта в сравнение с предходния месец. Понижение на показателя се наблюдава в търговията на дребно и в сектора на услугите, в строителството запазва нивото си от ноември, а в промишлеността е регистрирано увеличение.



Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2020 г. нараства с 2.6 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене от страната и недостатъчното търсене от чужбина продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса, като спрямо миналия месец нараства негативното влияние на втория фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от ноември. Относно настоящата строителна активност анкетата регистрира известно намаление в сравнение с предходния месец, като и прогнозите за следващите три месеца остават резервирани. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и фактора „други“. Преобладаващата част от мениджърите предвиждат продажните цени в строителството да останат без промяна през следващите три месеца.

През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ намалява с 5.8 пункта в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца са също по-резервирани. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, продължава да бъде несигурната икономическа среда, следван от недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени очакванията на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ спада със 7.8 пункта, което се дължи на по-песимистичните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Негативни са и мненията им за настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене, фактора „други“ и конкуренцията в бранша, макар през последния месец да се отчита намаление на неблагоприятното въздействие на последния фактор. По-голяма част от мениджърите предвиждат продажните цени в сектора да останат без промяна през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 декември 2020 г. отчита, че след рязко свиване през първата половина на 2020 г. реалният БВП на еврозоната отбелязва силно възстановяване и се повиши с 12,5% през третото тримесечие спрямо предходното, макар да остана доста под равнищата от преди

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

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

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

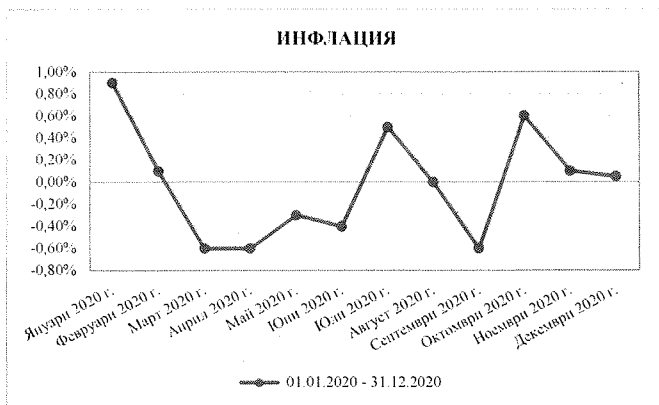
Освен това на 2 април Комисията предложи широкообхватни мерки за мобилизиране на всички ресурси в бюджета на ЕС в защита на човешкия живот и препитанието на хората. Комисията стартира нова инициатива, наречена инфлация на рисковете от безработица при извънредно положение (SURE), която допринася за запазване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

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

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

	<p>скоро да бъде одобрено от държавите членки в съответствие с техните конституционни изисквания.</p> <p>На 5 ноември 2020 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. „Икономическата дейност в Европа претърпя сериозно сътресение през първата половина на годината и започна бързо да се възстановява през третото тримесечие с постепенното премахване на противоепидемичните мерки. Новата вълна на пандемията през последните седмици обаче причинява смущения, тъй като националните органи въвеждат нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нейното разпространение. Вследствие на епидемиологичната обстановка прогнозите за растежа през прогнозния период са изложени на изключително голяма несигурност и на рискове.“</p> <p>Според прогнозата икономиката на ЕС ще се свие със 7,4 % през 2020 г., преди да се възстанови с ръст от 4,1 % през 2021 г. и 3 % през 2022 г. Икономическите последици от пандемията се различават значително в различните части на ЕС, като това важи и за перспективите за възстановяване.</p> <p>По отношение на България, прогнозата е за намаление на реалния БВП с 5.1% през 2020 г., като се очаква по-слабо възстановяване през 2021 г. - 2.6% растеж спрямо прогнозираните 5.3% през лятото.</p> <p>На 21.12.2020 г. Европейската комисия издаде разрешение за употреба при определени условия на ваксината срещу COVID-19, разработена от BioNTech и Pfizer, като я превърна в първата ваксина срещу COVID-19, разрешена на пазара в ЕС.</p>																										
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по въпросите на паричната политика на 10 декември 2020 г. Управителният съвет взе решение да извърши повторно калибриране на инструментите на паричната си политика. Макар че възстановяването на икономическата активност през третото тримесечие бе по-силно от очакваното и перспективите за въвеждане на ваксините са обнадеждаващи, пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава да излага на сериозни рискове общественото здраве и икономиките в еврозоната и в глобален мащаб. Новата вълна случаи на COVID-19 и съответните мерки за овладяването ѝ значително ограничават икономическата активност в еврозоната, която се очаква да е свита през четвъртото тримесечие на 2020 г. Докато активността в сектора на преработващата промишленост продължава да се задържа на добро равнище, в услугите тя е тежко засегната от нарастването на процента на заразените и новите ограничителни мерки в социалните контакти и придвижването. Инфлацията остава много ниска в условията на слабо търсене и значителен неизползван капацитет на пазарите на труд, стоки и услуги. Като цяло постъпващите данни и макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2020 г. предполагат по-силно изразено влияние на пандемията в краткосрочен план върху икономиката и по-продължителен период на слаба инфлация от първоначално предвиденото. Предвид това на заседанието си на 10 декември 2020 г. Управителният съвет реши да внесе отново промени в инструментите на паричната си политика..</p> <div data-bbox="616 1429 1262 1816" data-label="Figure"> <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Февруари 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Март 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Април 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Май 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Юни 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Юли 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Август 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Септември 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Октомври 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Ноември 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Декември 2020 г.</td><td>0,00</td></tr> </tbody> </table> <p>..... *Източник: БНБ</p> </div>	Месец	Основен лихвен процент	Януари 2020 г.	0,00	Февруари 2020 г.	0,00	Март 2020 г.	0,00	Април 2020 г.	0,00	Май 2020 г.	0,00	Юни 2020 г.	0,00	Юли 2020 г.	0,00	Август 2020 г.	0,00	Септември 2020 г.	0,00	Октомври 2020 г.	0,00	Ноември 2020 г.	0,00	Декември 2020 г.	0,00
Месец	Основен лихвен процент																										
Януари 2020 г.	0,00																										
Февруари 2020 г.	0,00																										
Март 2020 г.	0,00																										
Април 2020 г.	0,00																										
Май 2020 г.	0,00																										
Юни 2020 г.	0,00																										
Юли 2020 г.	0,00																										
Август 2020 г.	0,00																										
Септември 2020 г.	0,00																										
Октомври 2020 г.	0,00																										
Ноември 2020 г.	0,00																										
Декември 2020 г.	0,00																										
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Годишната инфлация за</p>																										

2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.2%.



*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 (VM II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“.

На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания.

Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки.

Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.

	<p>По данни на БНБ от 29.12.2020 г. brutният външен дълг в края на октомври 2020 г. е 37 326.7 млн. евро (65.8% от БВП2), което е с 2 148.5 млн. евро (6.1%) повече в сравнение с края на 2019 г. (35 178.2 млн. евро, 57.4% от БВП). Дългът нараства с 2 253.9 млн. евро (6.4%) спрямо октомври 2019 г. (35 072.7 млн. евро, 57.3% от БВП).</p> <p>В края на октомври 2020 г. дългосрочните задължения са 29 858.2 млн. евро (80% от brutният дълг, 52.6% от БВП), като нарастват с 3 330.5 млн. евро (12.6%) спрямо края на 2019 г. (26 527.7 млн. евро, 75.4% от дълга, 43.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 3 306 млн. евро (12.5%) спрямо октомври 2019 г. (26 552.2 млн. евро, 43.4% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7 468.5 млн. евро (20% от brutният дълг, 13.2% от БВП) и намаляват с 1 182 млн. евро (13.7%) спрямо края на 2019 г. (8 650.5 млн. евро, 24.6% от дълга, 14.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява с 1 052.1 млн. евро (12.3%) спрямо октомври 2019 г. (8 520.6 млн. евро, 13.9% от БВП).</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</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, Фондът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, „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

Валутният 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.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. 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

Последното тримесечие на 2020 г. задълбочи сложната ситуация на имотния и туристическия пазари от предходните тримесечия в светлината на пандемията от COVID-19. В резултат от пандемията и приложените противоепидемични мерки, както и силно ограничената мобилност, купувачите от чужбина ограничиха търсенето на ваканционни имоти, а българските клиенти, макар и с определен ръст, не са в състояние да компенсират спада в продажбите. Дружеството очаква засилена конкуренция при предлагането на ваканционни имоти, което вероятно ще доведе до натиск за понижаване на цените, на които ще се сключват сделки за покупко-продажба на такива имоти.

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. Липсата на потребление във ваканционните комплекси, се очаква да доведе до натиск за понижаване на наемните цени за различните обслужващи бизнес имоти в тях – ресторанти, барове, магазини, СПА

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

Намалената ликвидност на пазара на ваканционните имоти в България се счита за сериозен проблем, който би могъл да доведе до сериозен спад на потенциален интерес към имоти на Дружеството, когато и ако бъде взето решение за изход от направени вече инвестиции. От друга страна значителното предлагане в сегментът на хотелиерски услуги и ваканционни имоти, съчетано с различни по вид ограничения за предвижване на хора в рамките на Европейския съюз и извън него биха могли да доведат до липса на туристи/наематели на обекти собственост на дружеството, което сериозно да увреди финансовия резултат на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

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 непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

ВЛИЯНИЕ НА COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

В края на 2019 г. се появиха новини от Китай за регистрирани случаи на зараза с COVID-19. Първоначално ситуацията се определяше като контролируема и не се очакваше заразата да прехвърли границите на Китай и да достигне европейските държави, включително да достигне до България. През първите няколко месеца на 2020 г. се наблюдаваше експоненциално нарастване на заболелите от вируса, като отрицателното му въздействие върху здравните и социалните системи на държавите от Европейския съюз набра скорост. За ограничаване на броя инфектирани, от 13 март

2020 г., Народното събрание на Република България, обяви извънредно положение. С оглед овладяване на извънредната ситуация във връзка с пандемията от COVID-19 и ясно дефиниране на правомощията на здравните власти в създалата се необичайна ситуация се прие Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван в Държавен вестник брой 28 от 24.03.2020 г.

На 01.10.2020 г. се сключи договор за отдаване под наем на Хотел „Св. Иван Рилски“ на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, съобразно взетото овластително решение от общото събрание на акционерите, като приходите от наем са обвързани с реализирания оборот от хотела, което е в пряка зависимост от епидемичната обстановка в Р. България и в частност в гр. Банско. Съответно изтече срокът за които бяха сключените краткосрочни договори за наем, касаещи Ваканционно селище „Санта Марина“, като приходите съществено бяха повлияни от продължилата през целия срок на действие на договорите епидемична обстановка в Р. България.

Сериозно влияние върху резултатите на дружеството указва и епидемичната обстановка и предприетите ограничения засягащи пътувания зад граница в държавите от които традиционно идват туристи ползващи имотите собственост на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

Очакваното по-ниско търсене на пазара на ваканционните имоти в България считаме за сериозен проблем, който би могъл да доведе до осезаем спад на потенциален интерес към имоти на Дружеството, когато и ако бъде взето решение за изход от направени вече инвестиции. От друга страна значителното предлагане в сегментът на хотелиерски услуги и ваканционни имоти, съчетано с различни по вид ограничения за предвижване на хора в рамките на Европейския съюз и извън него биха могли да доведат до липса на туристи/наематели на обекти собственост на дружеството, което сериозно да увреди приходната част на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

В създалата се необичайна и непредвидима ситуация и предвид спецификата на активите, в които Дружеството инвестира (основно жилищни и ваканционни имоти), СД ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на пандемията и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на неблагоприятни ефекти върху Дружеството и неговите акционери, включително ускорени продажби на ликвидни активи.

V. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2020 Г.

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя поименни, безналични акции с право на глас.

Към 31.12.2020 г. нетните приходи от продажба са в размер на 3 325 хил. лв. За сравнение за аналогичния период на 2019 г. Дружеството е отчетело 7 328 хил. лева приходи от дейността.

Таблица № 5

(в хил. лв.)			
ПРИХОДИ	31.12.2020		31.12.2019
А. Приходи от дейността			
1. Продукция	2 831	-44,65 %	5 115
2. Стоки	48	182,35 %	17
3. Услуги	446	-78,27 %	2 052
4. Други	13	-62,86 %	144
Общо за група I:	3 338	-53,76%	7 328

Общо разходите за дейността са на стойност 4 156 хил. лв. при отчетени 6 681 хил. лева през аналогичния период на 2019 г.

Таблица № 6

(в хил. лв.)			
РАЗХОДИ	31.12.2020		31.12.2019
I. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	1	-85,71%	7
2. Разходи за външни услуги	759	-63,87%	2 101

РАЗХОДИ	(В ХИЛ. ЛВ.)		
	31.12.2020		31.12.2019
3. Разходи за амортизации	202	-16.87%	243
4. Разходи за възнаграждения	144	-16.76%	173
5. Разходи за осигуровки	15	0.00%	15
6. Балансова стойност на продадени активи	51	168.42%	19
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2 567	-30.47%	3 692
8. Други, в т.ч.:	267	-1.48%	271
I. Разходи по икономически елементи	4 006	-38.57%	6 521
II. Финансови разходи	150	-6.25%	160
Б. общо Разходи за дейността	4 156	-37.79%	6 681
В. Печалба от дейността	202	-54.81%	447
Г. Общо разходи (Б+ II +IV)	4 358	-38.86%	7 128
Д. Печалба преди облагане с данъци	202	-54.81%	447
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	202	-54.81%	447
Ж. Нетна печалба за периода	202	-54.81%	447

Към 31.12.2020 г. отчетеният нетен финансов резултат от Дружеството е в размер на 202 хил. лв. при отчетена към 31.12.2019 г. печалба в размер на 447 хил. лева.

Таблица № 7

Показатели в хил. лв.	(В ХИЛ. ЛВ.)		
	31.12.2020		31.12.2020
Приходи от дейността, в т.ч.:	3338	-54.45%	7 328
- Нетни приходи от продажби на продукцията (апартаменти)	2 831	-44.65%	5 115
Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	48	182.35%	17
- Приходи от услуги	446	-78.27%	2 052
- Други	13	-90.97%	144
Разходи за дейността	4 156	-37.79%	6 681
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	150	20.97%	124
Финансов резултат без обезценки	202	-54.81%	447
Нетна стойност на активите (НСА)	52 946	-0.29%	53 102
НСА на една акция (в лв.)	1.60	-0.29%	1.60

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 63 307 хил. лв., т.е. активите се увеличават с 3,22 % спрямо отчетната стойност към 31.12.2019 г., когато същите са в размер на 61 330 хил. лв.

Таблица № 8

АКТИВИ	(В ХИЛ. ЛВ.)		
	31.12.2020		31.12.2019
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	30 815	11.59%	27 614
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	4 163	110.04%	1 982
II. Инвестиционни имоти	26 652	3.98%	25 632
B. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко	32 492	-3.63%	33 716
I. Материални запаси	31 431	-2.20%	32 137
II. Търговски и други вземания	469	-64.84%	1 334
III. Финансови активи	0	0.00%	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	592	141.63%	245
ОБЩО АКТИВИ:	63 307	3.22%	61 330

Стойността на собствения капитал е 52 946 хил. лв. и намалява с 0,29 %, в сравнение с тази към 31.12.2019 г., в размер на 53 102 хил. лв.

Таблица № 9

(в хил. лв.)			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.12.2020		31.12.2019
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	52 946	-0.29%	53 102
I. Основен капитал	33 145	0.00%	33 145
II. Резерви	17 531	0.00%	17 531
III. Финансов резултат	2 270	-6.43%	2 426
B. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0	0
B. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	5 635	0	0
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	4 726	-42.56%	8 228
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:	63 307	3.22 %	61 330

Дружеството отчита вземания в размер на 469 хил.лв, спрямо 1 334 хил.лв. за аналогичния период на 2019 г. Дружеството има нетекущи пасиви в размер на 5 635 хил. лв. Към края на отчетния период текущите пасиви са в размер на 4 726 хил. лева, основно текущи финансови пасиви.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2020 Г.



Таблица № 10

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



Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.9.2020	30.9.2019
Рентабилност на Основния Капитал	-0,013	0,016
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,008	0,010
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,007	0,009

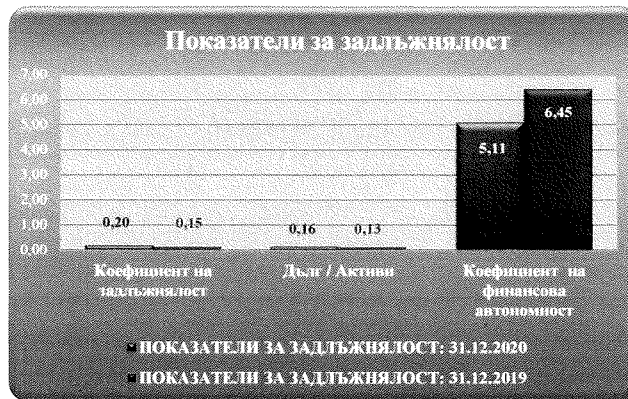


Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:	31.12.2020	31.12.2019
Коефициент на задлъжнялост	0,20	0,15
Дълг / Активи	0,16	0,13
Коефициент на финансова автономност	5,11	6,45

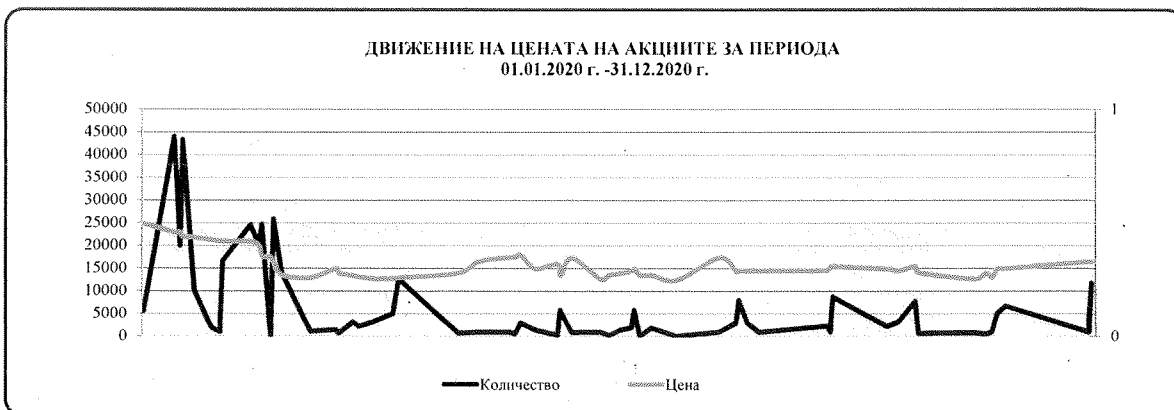
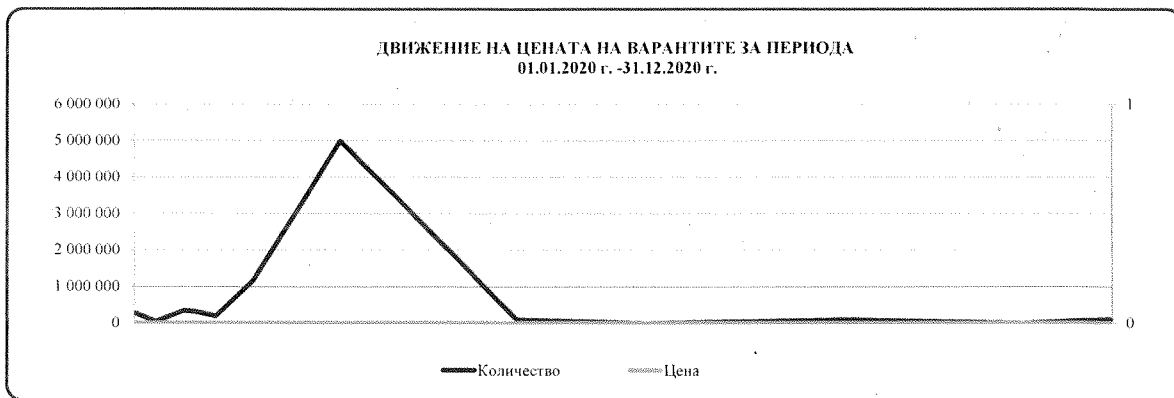


Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	31.12.2020	31.12.2019
ЕБИТДА	-466	1050
ЕБИТ	-668	807

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 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г.



Считано от 15 февруари 2021 г. приложимите борсови кодове на емисиите ценни книжа на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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 31.12.2020 г.

Таблица № 14

Продажби (хил. лв.)			
Клиент	Вид сделка	Към 31.12.2020 г.	Към 31.12.2019 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	407	842
Санта Марина АД	Услуги	-	4
Общо		407	846

Таблица № 15

Покупки (хил. лв.)			
Доставчик	Вид сделка	Към 31.12.2020 г.	Към 31.12.2019 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнагр. на обсл. др-во, наем		449
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти		518
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства		11
Санта Марина АД	СМР, комисионни		1704
Феърплей Резиденшъл Пропартис АД			9
Общо			2 691

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Таблица № 16

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

Таблица № 17

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

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

28.01.2021 г.



Р. Дянков

Председател на СД и Изпълнителен директор на
„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

