



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

**I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (ФПП) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Учредено е на 15.07.2005 г. и е вписано в Търговския регистър с решение №1/28.07.2005 г. по Ф.Д. 8851/2005 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) от 17 февруари 2006 г.

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

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталът на дружеството е в размер на 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 четири години капиталът не е променян. Разпределението на инвеститорите са представени, както следва:

*Таблица №1*

Акционери	Брой акции	% участие
Институционални инвеститори	25 681 263	77,48%
Физически лица	7 464 137	22,52%

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

*Таблица № 2*

Акционери	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	21 563 444	65.06%	28 152 620	84.94%
Марио Захариев Захариев	4 794 417	14.46%	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 % +	<b>30 189 270</b>	<b>91.08%</b>	<b>30 189 270</b>	<b>91.08%</b>
<b><i>От всичко</i></b>	<b><i>33 145 400</i></b>	<b><i>100.00%</i></b>	<b><i>33 145 400</i></b>	<b><i>100.00%</i></b>

Към 31.03.2021 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

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

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис“ 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 проектни 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 31.03.2021 г. в портфейлът на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ са включени девет 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, като в част от него се осъществиха ремонтни дейности през това тримесечие. Апартаментите във ВК „Св. Иван Рилски“ и в комплекс „Марина Хил“ гр. Черноморец са в процес на продажби на последните останали жилищни единици в тях. Сграда с общежитие и стол в гр. Черноморец е без наемател и се предлага за наемане за сезон Лято 2021 г. Пет от проектите са в процес на преразглеждане и проучване на възможностите за реализацията им.

Инвестициите на дружеството към 31.03.2021 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

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
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
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 "Magina 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, сугерен	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
<b>ОБЩО:</b>	<b>34 336</b>	<b>(7 684)</b>	<b>26 652</b>

#### 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 31.03.2021 г.

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

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

#### 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 общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт през март 2021 г. общият показател на бизнес климата се увеличава с 2.1 пункта спрямо февруари в резултат на повишения показател във всички наблюдавани сектори - промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги.</p> <p><b>Бизнес климат – общо</b></p> <p>Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през март 2021 г. нараства с 1.2 пункта, което се дължи на по-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</p>

месеца. Основните затруднения за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене от страната, недостатъчното търсене от чужбина и фактора „други“, като анкетата регистрира намаление на отрицателното им въздействие. Относно продажните цени в промишлеността мениджърите не очакват повишение през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се покачва с 3.8 пункта в резултат на по-оптимистичните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата регистрира увеличение на получените нови поръчки през последния месец, като и прогнозите за дейността през следващите три месеца са благоприятни. Несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила, конкуренцията в бранша и факторът „други“ продължават да са основните проблеми за развитието на бизнеса, като през последния месец се отчита понижаване на негативното им влияние. По отношение на продажните цени в строителството прогнозите на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ се повишава с 1.7 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на търговците на дребно за настоящото бизнес състояние на предприятията. Мненията им относно обема на продажбите през последните три месеца, както и очакванията им за следващите три месеца са позитивни. Основната пречка за дейността остава несигурната икономическа среда, посочена от 64.3% от търговците. Регистрирано е нарастване на неблагоприятното въздействие на фактора „конкуренция в бранша“, който измества на трето място затрудненията, свързани с недостатъчното търсене. Относно продажните цени са регистрирани известни очаквания за увеличение, макар по-голяма част от мениджърите да предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.

През март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се покачва с 2.7 пункта в резултат на по-благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Подобряват се и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша продължават да са основните проблеми, ограничаващи бизнеса, като анкетата отчита засилване на негативното влияние на последните два фактора. Мениджърите в сектора на услугите очакват продажните цени да запазят своето равнище през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 11 март 2021 г. отчита, че след силното възстановяване на растежа през третото тримесечие на 2020 г. през четвъртото реалният БВП на еврозоната се понижи с 0,7%. Ако разглеждаме цялата година, реалният БВП се очаква да се свие с 6,6% през 2020 г., а равнището на икономическа активност за четвъртото тримесечие на годината да възлезе на 4,9%, под предпандемичното ѝ ниво в края на 2019 г. Постъпващите икономически данни, проучванията и показателите с голяма честота сочат продължаващо отслабване на икономиката през първото тримесечие на 2021 г., предизвикано от устойчивостта на пандемията и свързаните с нея ограничителни мерки. В резултат от това реалният БВП вероятно ще се съкрати отново през първото тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна по държави и сектори, като поради ограничаването на социалния живот и придвижването активността в сектора на услугите е по-неблагоприятно засегната, отколкото в индустрията, която се възстановява по-бързо. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици върху заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и засилената се несигурност относно икономическите перспективи все още възпират бизнес инвестициите. В бъдеще продължаващите кампании по ваксиниране и постепенното смекчаване на ограничителните мерки (ако не се случи някакво бъдещо неблагоприятно развитие, свързано с пандемията) оправдават очакванията за стабилно възстановяване на икономическата активност през 2021 г. В средносрочен хоризонт, когато постепенно се премахнат ограничителните мерки, възстановяването на икономиката на еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и съвземане на търсенето.

Тази оценка намери като цяло отражение в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от март 2021 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от 4,0% през 2021 г., 4,1% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експерти на Евросистемата

	<p>отдекември 2020 г. перспективата за икономическата активност като цяло остава без промяна. В обобщение – рисковете относно прогнозата за растежа на еврозоната в средносрочен хоризонт са станали по-балансираны, макар че остава краткосрочен риск от надценяване на растежа. От една страна, по-добрите перспективи за търсенето в световен мащаб, подкрепено от значителни фискални стимули, и напредъкът на кампаниите по ваксиниранеса окуражаващи. От друга, продължаващата пандемия, включително разпространението на различни щамове на вируса, както и последиците върху икономическите и финансовите условия продължават да бъдат източник на риск от надценяване.</p> <p>На 11 февруари 2021 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. В нея се предвижда икономиката на ЕС да нарасне с 3,7 % през 2021 г. и с 3,9 % през 2022 г. По отношение на България прогнозата е за увеличение на реалния БВП с 2.7% през 2021 г. и с 4.9% през 2022г. Икономическото въздействие на пандемията остава неравномерно в отделните държави членки и се прогнозира, че и темповете на възстановяване също ще се различават значително. Прогнозната инфлация за еврозоната и ЕС за 2021 г. леко се повиши в сравнение с прогнозата от есента, но като цяло се очаква да остане ниска. За България очакваната инфлация е 1.7% през 2021г. и 1.8% през 2022г. Рисковете, свързани с прогнозата, са по-балансираны от есента насам, въпреки че остават големи. Те са свързани главно с развитието на пандемията и с успеха на кампаниите за ваксинация. Положителните рискове са свързани с възможността процесът на ваксинация да доведе до по-бързо от очакваното облекчаване на противоепидемичните мерки и следователно до по-ранно и по-силно възстановяване. Що се отнася до отрицателните рискове, пандемията може да се окаже по-устойчива или по-тежка в краткосрочен план в сравнение с допускането в прогнозата или изпълнението на програмите за ваксинация може да се забави. Това може да доведе до забавяне в облекчаването на противоепидемичните мерки, което от своя страна би се отразило на развитието във времето и на силата на очакваното възстановяване.</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 заседание на Управителният съвет на ЕЦБ по въпросите на паричната политика, проведено на 11 март 2020 г. се констатира следното: Макар че общата икономическа ситуация в страната се очаква да се подобри през 2021 г., все още съществува несигурност по отношение на краткосрочните икономически прогнози, свързани по-конкретно с развитието на коронавирусната (COVID-19) пандемия и със скоростта, с която се извършват кампаниите за ваксинация. Възстановяването на търсенето в световен мащаб и допълнителните фискални мерки подпомагат глобалната икономическа активност и тази в еврозоната. Но устойчиво високият темп на заразяване, разпространението на различни щамове на вируса и свързаното с това продължаване и ожесточаване на мерките за овладяване на заразата възпират икономическата активност в еврозоната в краткосрочен хоризонт. В бъдеще продължаващите кампании за ваксиниране заедно с очакваното постепенно смекчаване на ограничителните мерки ще укрепят очакванията за стабилно възстановяване на икономическата активност през 2021 г. През последните няколко месеца инфлацията се повиши най-вече поради някои временни фактори и засилването на инфлацията при цените на енергията. Същевременно натискът от страна на базисните цени остава нисък в условията на намалено търсене и на значителна слабост на трудовите и стоковите пазари. Въпреки че последните прогнози на експертите предвиждат постепенно увеличаване на натиска върху базисната инфлация, те показват, че средносрочната прогноза за инфлацията остава почти непроменена спрямо прогнозата на експертите от декември 2020 г. и остава под целта на Управителния съвет за инфлацията.</p> <p>В тази обстановка запазването на благоприятни условия за финансиране остава от съществено значение през периода на пандемията. Управителният съвет прави оценка на условията за финансиране като разглеждащос тени много странични индикатори, който засяга цялата верига на предаване на паричната политика – от безрисковите лихвени проценти и доходността на държавните облигации до доходността на корпоративните облигации и условията за финансиране на банките.</p> <p>Лихвените проценти на паричния пазар се повишиха от началото на годината, което създава риск за един по-широк кръг условия за финансиране.</p> <p>Банките използват безрисковите лихвени проценти и доходността на държавните облигации като ключови показатели за определяне на условията за кредитиране.</p> <p>В случай че повишаването на тези лихвени проценти на паричния пазар незначително и устойчиво,</p>

оставени без контрол, темогат да доведе до по-бързо и жестоко чаване на условията за финансиране навсички сектор на икономиката.

Това е нежелателен момент, когато запазването на благоприятните условия за финансиране още е необходимо за намаляване на несигурността и засилване на доверието, като по този начин се подпомага икономическата активност и в средносрочен хоризонт се запазва ценовата стабилност. На този фон и въз основа на обща оценка на условията за финансиране и прогнозата за инфлацията, Управителният съвет предвижда през следващото тримесечие покупките по програмата за закупуване на активи в условията на извънредна ситуация, причинена от пандемия (РЕРР), да се извършат със значително по-бърз темп, отколкото през първите няколко месеца на тази година.

Управителният съвет реши да запази непроменени основните лихвени проценти на ЕЦБ. Очаква се те да останат на сегашното си ниво – ниско равнище, докато не бъде деконстатирано, че прогнозата за инфлацията много се доближава до равнище, което в рамките на прогнозния хоризонт достатъчно близо до, но под 2%, и това доближаване е намерило съответстващо отражение в динамиката на базисната инфлация.



\*Източник: БНБ

**ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

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

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

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

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

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

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

Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г.

спрямо декември 2020 г.) е 0.8%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.8% . Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.5%.



\*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 влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“.

На 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



	<p>задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По данни на БНБ от 26.03.2021 г. в края на януари 2021 г. е 37 613.6 млн. евро (58.4% от БВП), като намалява с 832.2 млн. евро (2.2%) в сравнение с края на 2020 г. (38 445.9 млн. евро, 63.4% от БВП). Дългът нараства с 2 297.9 млн. евро (6.5%) спрямо януари 2020 г. (35 315.7 млн. евро, 58.2% от БВП). В края на януари 2021 г. дългосрочните задължения са 29 262.2 млн. евро (77.8% от brutния дълг, 45.4% от БВП), като намаляват с 13.3 млн. евро (0.05%) спрямо края на 2020 г. (29 275.6 млн. евро, 76.1% от дълга, 48.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 2 594.4 млн. евро (9.7%) спрямо януари 2020 г. (26 667.8 млн. евро, 44% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8 351.4 млн. евро (22.2% от brutния дълг, 13% от БВП) и намаляват с 818.9 млн. евро (8.9%) спрямо края на 2020 г. (9 170.3 млн. евро, 23.9% от дълга, 15.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг се понижава с 296.6 млн. евро (3.4%) спрямо януари 2020 г. (8 648 млн. евро, 14.3% 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>
РИСК COVID-19	<p>Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса. Това непредвидено събитие оказва негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страната - удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Това развитие на ситуацията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.</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**

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

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

### **ЛИКВИДЕН РИСК**

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

### **РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ**

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Следователно, мениджмънтът следва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и това колко успешно то успява да ги събира. За тази цел дружеството прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти.

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

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

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

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

### **РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ**

Изминалата 2020 г. беше доста сложна за имотния пазар, предвид развитието на пандемията от COVID-19. В резултат от пандемията и приложените противоепидемични мерки купувачите на бизнес имоти – офис площи и туристически имоти рязко намаляха, което поради засилена конкуренция при предлагането, което доведе до известно понижаване на цените, на която се сключват сделки за покупко-продажба, съответно понижаване на наемните цени за някой имоти.

Намалената ликвидност на пазара на ваканционните имоти в България се счита за сериозен проблем, който би могъл да доведе 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 НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ**

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в конкретния сегмент на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на краткосрочни договори за наем за всички инвестиционни имоти и диверсификация на инвестициите в различни сегменти на пазара.

### **РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Недвижимите имоти се категоризират като ниско ликвидни активи, за които е характерно, че сделките 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 по-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.

### **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 произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестираня 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. Предстои отдаване под наем на имоти, собственост на дружеството за предстоящия летен сезон, чийто наеми неминуемо ще бъдат повлияни от епидемичната обстановка в страната и външните пазари, от които се очакват туристи.

Сериозно влияние върху резултатите на дружеството указват и наложените ограничения за пътувания от държави, от които идват собствениците на имотите, реализирани от „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.

### **V. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.03.2021 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 31.03.2021 г. нетните приходи от продажба са в размер на 1 673 хил. лв. За сравнение за аналогичния период на 2020 г. Дружеството е отчетло 301 хил. лева приходи от дейността.

Таблица № 5 (в хил. лв.)

ПРИХОДИ	31.03.2021	%	31.03.2020
<b>А. Приходи от дейността</b>			
1. Продукция	1 602	765,95%	185
2. Стоки	0	0 %	0
3. Услуги	71	-37,72 %	114
4. Други	0	-100 %	2
<b>Общо за група I:</b>	<b>1 673</b>	<b>455,81 %</b>	<b>301</b>

Общо разходите за дейността са на стойност 1 985 хил. лв. при отчетени 439 хил. лева през аналогичния период на 2020 г.

Таблица № 6 (в хил. лв.)

РАЗХОДИ	31.03.2021	%	31.03.2020
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>			
1. Разходи за материали	0		0
2. Разходи за външни услуги	141	-4.73%	148
3. Разходи за амортизации	37	-39.34%	61
4. Разходи за възнаграждения	40	14.29%	35
5. Разходи за осигуровки	3	-25.00 %	4
6. Балансова стойност на продадени активи	1 668	1 027.03%	148
7. Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	58	100%	0
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>	<b>1 947</b>	<b>391.67%</b>	<b>396</b>
<b>II. Финансови разходи</b>	<b>38</b>	<b>-11.63%</b>	<b>43</b>
<b>Б. Общо Разходи за дейността</b>	<b>1 985</b>	<b>352.16%</b>	<b>439</b>
<b>В. Печалба/-загуба от дейността</b>	<b>-312</b>	<b>-126.09%</b>	<b>-138</b>
<b>Г. Общо разходи (Б+ III +IV)</b>	<b>1 985</b>	<b>352.16%</b>	<b>439</b>
<b>Д. Печалба/-загуба преди облагане с данъци</b>	<b>-312</b>	<b>-126.09%</b>	<b>-138</b>
<b>Е. Печалба/-загуба след облагане с данъци (Д - V)</b>	<b>-312</b>	<b>-126.09%</b>	<b>-138</b>
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	<b>-312</b>	<b>-126.09%</b>	<b>-138</b>

Към 31.03.2021 г. отчетеният нетен финансов резултат от Дружеството е загуба в размер на 312 хил. лв. при отчетена към 31.03.2020 г. загуба в размер на 138 хил. лева.

Таблица № 7 (в хил. лв.)

Показатели в хил. лв.	31.03.2021		31.03.2020
<b>Приходи от дейността, в т.ч.:</b>	<b>1673</b>	<b>455,81 %</b>	<b>301</b>
- Нетни приходи от продажби на продукцията (апартаменти)	1602	765,95 %	185
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	0	0	0
- Приходи от услуги	71	-37,72%	114
- Други	0	-100%	2
<b>Разходи за дейността</b>	<b>1 947</b>	<b>391,67%</b>	<b>396</b>
<b>Финансови разходи /без разходи за обезценка/</b>	<b>38</b>	<b>-11,63%</b>	<b>43</b>
<b>Финансов резултат без обезценки</b>	<b>-312</b>	<b>126,09</b>	<b>-138</b>
<b>Нетна стойност на активите (НСА)</b>	<b>52 634</b>	<b>-0,62%</b>	<b>52 964</b>
<b>НСА на една акция (в лв.)</b>	<b>1,59</b>	<b>-0,62</b>	<b>1,60</b>

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 62 714 хил. лв., спрямо отчетната стойност към 31.12.2020 г., когато същите са в размер на 63 307 хил. лв, т.е. намаление на активите 0,93 %, към 31.03.2020 г. стойността на активите е 61 136 хил. лв.

Таблица № 8 (в хил. лв.)

АКТИВИ	31.03.2021		31.03.2020
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>32 129</b>	<b>16,60 %</b>	<b>27 555</b>
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5 477	184,82%	1 923
II. Инвестиционни имоти	26 652	3,98 %	25 632
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко</b>	<b>32 129</b>	<b>-4,32</b>	<b>33 581</b>
I. Материални запаси	29 763	-8,28%	32 451
II. Търговски и други вземания	561	-18,22%	686
III. Финансови активи	0	0	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	261	-41,22%	444
<b>ОБЩО АКТИВИ към 31 март:</b>	<b>62 714</b>	<b>2,58 %</b>	<b>61 136</b>

Стойността на собствения капитал е 52 634 хил. лв. и намалява с 0,62 %, в сравнение с тази към 31.03.2020 г., в размер на 52 946 хил. лв.

Таблица № 9 (в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.03.2021		31.03.2020
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>52 634</b>	<b>-0,62%</b>	<b>52 964</b>
<b>I. Основен капитал</b>	<b>33 145</b>	<b>0%</b>	<b>33 145</b>
<b>II. Резерви</b>	<b>17 531</b>	<b>0%</b>	<b>17 531</b>
<b>III. Финансов резултат</b>	<b>1 958</b>	<b>-14,42%</b>	<b>2 288</b>
<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>5 470</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>
<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>4 610</b>	<b>-43,59%</b>	<b>8 172</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ към 31 март:</b>	<b>62 714</b>	<b>2,58%</b>	<b>61 136</b>

Дружеството отчита вземания към 31.03.2021 в размер на 561 хил.лв, спрямо 686 хил.лв. за аналогичния период на 2020 г. Дружеството има нетекущи пасиви в размер на 5 470 хил. лв. и текущите пасиви са в размер на 4 610 хил. лева.

### ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.03.2021 Г.



Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.3.2021	31.3.2020
<b>Коефициент на обща ликвидност</b>	<b>6,634</b>	<b>4,109</b>
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b>	<b>0,178</b>	<b>0,138</b>
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b>	<b>0,057</b>	<b>0,054</b>
<b>Коефициент на незабавна ликвидност</b>	<b>0,1900</b>	<b>0,1900</b>



Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.3.2021	31.3.2020
<b>Рентабилност на Основния Капитал</b>	-0,009	-0,004
<b>Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)</b>	-0,006	-0,003
<b>Рентабилност на Активите (ROA)</b>	-0,005	-0,002



Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:	31.3.2021	31.3.2020
<b>Коэффициент на задлъжнялост</b>	0,192	0,154
<b>Дълг / Активи</b>	0,161	0,134
<b>Коэффициент на финансова автономност</b>	5,222	6,481

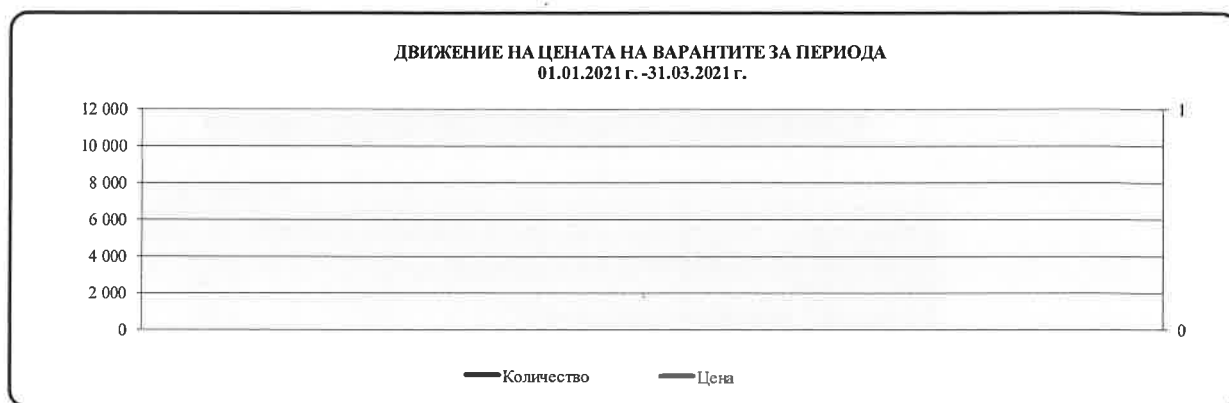


Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	31.3.2021	31.3.2020
<b>ЕБИТДА</b>	-237	-34
<b>ЕБИГ</b>	-274	-95

## VI. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите и вариантите на Дружеството се търгуват на БФБ. По-долу са представени графики за периода, които онагледяват търговията с акции и варианти на дружеството за периода от 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г.



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

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

## VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 31.03.2021 г.

*Таблица № 14*

Продажби (хил. лв.)			
Клиент	Вид сделка	Към 31.03.2021 г.	Към 31.03.2020 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	68	110
<b>Общо</b>		<b>68</b>	<b>110</b>

*Таблица № 15*

Покупки (хил. лв.)			
Доставчик	Вид сделка	Към 31.03.2021 г.	Към 31.03.2020 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнагр. на обсл. др-во, наем	86	98
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	-	1
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	3	3
Санта Марина АД	СМР, комисионни	-	463
<b>Общо</b>		<b>89</b>	<b>565</b>



Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Таблица № 16

Вземания (хил. лв.)		
Клиент	Към 31.03.2021 г.	Към 31.03.2020 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	1	492
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>492</b>

Таблица № 17

Задължения (хил. лв.)		
Доставчик	Към 31.03.2021 г.	Към 31.03.2020 г.
Феърплей Интернешънъл АД	692	368
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	0	1
Технотранс Глобъл ЕООД	0	1
Санта Марина АД	347	235
<b>Общо</b>	<b>1 039</b>	<b>605</b>

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

26.04.2021 г.



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



