



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ,  
СЪГЛАСНО ЧЛ.100о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК  
към 31.03.2023 г.**

**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 31.03.2023 г. основният капитал на дружеството е в размер на 73 045 400 лв., разделен в 73 045 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас.

Разпределението на инвеститорите е представено, както следва:

*Таблица №1*

Акционери	Брой акции	% участие
Институционални инвеститори	35 892 571	49,14%
Физически лица	37 151 829	50,86%
<b><u>Всичко:</u></b>	<b><u>73 045 400</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>

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

*Таблица № 2*

Акционери	Пряко участие	
	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	19 905 407	27.25%
ФП ИНВЕСТ АД	12 437 953	17.03%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	17 503 052	23.96%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	8 533 415	11.68%
<b><i>Общо акционери 5 % +</i></b>	<b><i>58 379 827</i></b>	<b><i>79.92%</i></b>
<b><u>От всички</u></b>	<b><u>73 045 400</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>

Към 31.03.2023 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

- Кристина Димитрова Петрова
- Иванка Христова Ангелова
- Светла Димитрова Ангелова

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

### 2.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

Основната цел на дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акционерите, както и реализиране на доход от акция на базата на коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България, като 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 бизнес имоти, ваканционни и жилищни имоти;
- стабилизирането на доходите от собствени имоти, отдадени под наеми;
- увеличаване стойността на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

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

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

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 31.03.2023 г. в портфейлът на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти.

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

На 29.08.2022 г. дружеството придоби административна сграда в София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51Б – изцяло отдаден приходо-генериращ актив – позиция № 5 в табл. 3.

Други обекти в този сегмент са Офис сграда „Бизнес Хъб“ и земя, гр. София, „Люба Величкова“ № 9, Офис сграда „Хил Тауър“, гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А, СПА хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, бизнес имоти във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол и почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол, състояща се от масивна четириетажна сграда с бар и ресторант.

Инвестиционните имоти на дружеството към 31.03.2023 г. са представени в следващата таблица.

Таблица № 3 (хил. лв)

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	107	34	141
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	3	614
Земя – гр. Сандански	1 198	-433	765
Земя – с. Паничище	1 333	-31	1 302
Земя – с. Черноморец	718	-369	349
Земя – гр. София, ул. "Люба Величкова" 9	3 429	27	3 456
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	637	157	794

Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя	15 019	-1 333	13 686
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	-2	13
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	-3	14
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	-4	14
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	-3	13
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	-78	48
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	-78	48
Санта Марина - вила 44А, офис	437	-185	252
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	-121	72
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	-138	219
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	-32	26
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	-24	34
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	-23	33
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	-22	41
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	-28	52
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	-25	15
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	-43	25
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	-202	270
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	-69	131
Санта Марина - вила 39, офис С	190	-60	130
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	-77	129
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	-99	808
Санта Марина - вила 79, търговска площ	457	-198	259
Санта Марина - вила 82, склад	177	-27	150
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 819	-1 541	3 278
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 689	-1 231	1 458
Търг. комплекс "Magina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	-459	2 996
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	-114	2 497
Офис сграда – "Бизнес хъб" - гр. София	18 758	81	18 839
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	11 672	1 509	13 181
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	9 297	663	9 960
<b>Общо</b>	<b>80 690</b>	<b>-4 578</b>	<b>76 112</b>

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

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

На 01.02.2023 г. в изпълнение на взети решения по т. 4 и 5 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 23.09.2022 г. се сключиха сделки, в резултат на които „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ придоби от „Феърплей Интернешънъл“ АД:

- Недвижим имот с идентификатор 68134.406.171, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7 и строителна документация на изграждащата се в имота сграда;

- Извършените строителни-монтажни работи (незавършено строителство) на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“.

Извършваното в посочения недвижим имот строителство от името и за сметка на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се осъществява от одобрено от Комисия за финансов надзор (КФН) лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС – „Бокал Инженеринг“ ООД.

### III. КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 31.03.2023 г.

На **03.01.2023** 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 в изпълнение на чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК със следния текст:

Уведомявам Ви, че на 03.01.2023 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 03.01.2023 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК сключи договори за отдаване под наем на офис площи в “FPI Бизнес Център“, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б със следните лица: „Санта Марина“ АД, „Феърплей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, „Феърплей Аграрен Фонд“ АД, „Римекс Ойл“ ЕООД, „Екоплант Продукт“ ЕООД, „Строй Инвест 2002“ ЕООД, „Агро Грам“ ЕООД, „ФП Агроинвест“ ЕООД, „Феърплей Секюрити“ ЕООД, „Технотранс Глобъл“ ЕООД, „Феърплей Консултинг“ ООД, „ФП Инвест“ АД, „Паничище ЛМ“ ЕООД и „Феърплей Интернешънъл“ АД.

На **30.01.2023** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет на дружеството към 31.12.2022 г.

На **01.02.2023** 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 – Информация за сключени сделки в изпълнение на решения на ИОСА:

Уведомявам Ви, че на 01.02.2023 г. в изпълнение на взети решения по т. 4 и 5 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 23.09.2022 г. се сключиха сделки, в резултат на които „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ придоби от „Феърплей Интернешънъл“ АД: 1. Недвижим имот с идентификатор 68134.406.171, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7 и строителна документация на изграждащата се в имота сграда; 2. Извършените строителни-монтажни работи (незавършено строителство) на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“. Извършваното в посочения недвижим имот строителство от името и за сметка на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ ще се осъществява от одобрено от КФН лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС – „Бокал Инженеринг“ ООД.

На **13.03.2023** 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 – Информация за получено искане от притежател на варианти от емисия с ISIN BG9200002228 по реда на Проспекта за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ със следното съдържание:

На 10.03.2023 г. Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ получи искане от притежател на варианти от емисия с ISIN BG9200002228 по реда на раздел XXVII „Информация относно ценните книжа, които се предлагат“, т. „Описание на свързаните с вариантите права“ от Проспект за първично публично предлагане на до 98 090 800 броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти, издавани от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ (Проспекта), потвърден с Решение № 555-Е от 30.06.2022 г. на Комисията за финансов надзор за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ в срок до 14 дни от получаването на искането, на което да бъде взето решение за упражняване на правата по вариантите. Полученото искане отговаря на условията на Проспекта, като заявителят притежава над 3% от емисията варианти. Във връзка с проведена процедура за упражняване на правата на притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002228 на 29.11.2022 г. капиталът на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ беше увеличен от 64 045 400 лв. на 73 045 400 лв. Увеличението на капитала на дружеството е извършено, в резултат на конвертиране на варианти чрез записване на 9 000 000 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка. Към 13.03.2023 г. неупражнените варианти от емисия с ISIN BG9200002228 са общо 74 090 800 броя. Съветът на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ на свое заседание ще разгледа постъпилото искане и ще вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ в предвидения в Проспекта срок.

На **15.03.2023** 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 – Покана и материали за свикване на заседание на общото събрание на притежателите на варианти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

На **22.03.2023** 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 – Протокол от общото събрание на притежателите на варианти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

На **22.03.2023** 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 взети решения от проведено на 22.03.2023 г. общо събрание на притежателите на варианти, издадени от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:

Уведомявам Ви, че на проведено на 22.03.2023 г. общо събрание на притежателите на варианти от емисия с ISIN код BG9200002228 беше взето решение за упражняване на правата по емисията. В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти, Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще вземе решение за увеличаване на капитала на дружеството.

На **23.03.2023** 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 – Протокол от заседание на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за увеличение на капитала на дружеството, чрез упражняване на правата по издадената емисия варианти.

На **27.03.2023** 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 – Съобщение по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК със следното съдържание:

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б на основание чл. 89т от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) във връзка с решение на Общо събрание на притежателите на варианти от 22.03.2023 г., решение на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 23.03.2023 г., на основание чл. 195 и чл. 196 от Търговския закон и чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК, уведомява всички заинтересовани лица относно започване на процедура за увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ чрез издаване на до 74 090 800 (седемдесет и четири милиона деветдесет хиляди и осемстотин) броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002228, в съответствие с реда, условията и целта, описани в Проспект за публично предлагане на варианти, потвърден с Решение № 555-Е/ЗО.06.2022 г. на Комисия за финансов надзор.

Ред, срок и условия за упражняване на вариантите и записването на акциите:

Единствено притежателите на варианти имат право да записват акции от предстоящото увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Решението на Съвета на директорите на дружеството не поражда задължение за притежателите на варианти да запишат акции срещу притежаваните варианти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варианти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на Съвета на директорите, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред.

С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се прекратяват.

Право да участват в увеличението на капитала на дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варианти най-късно 5 работни дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет

страницата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ([www.fpp.bti](http://www.fpp.bti)) и интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД ([www.focalpoint.bg](http://www.focalpoint.bg)).

Работният ден, следващ изтичането на 9 дни от по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ([www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)) и интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД ([www.focalpoint.bg](http://www.focalpoint.bg)) е Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции от увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Срок за упражняване на вариантите — 5 работни дни, считано от Началната дата за упражняване на вариантите.

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите, като подадат заявка до упълномощения инвестиционен посредник - „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за записване на акции от увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и заплатят емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

- Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- *удостоверение за актуално състояние на заявителите* - юридически лица. Чуждестранните юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред удостоверителни документи;

- *документ за самоличност на физическите лица* - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.

- *нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника* - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранните юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

- Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност.

Инвестиционният посредник задържа пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Заявките за записване на акции се подават всеки работен ден, по време на срока за упражняване на вариантите, до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала - ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, представлявано заедно от Ивелина Кирова и Диан Димов; тел. + 359 2 81 99 142; e-mail: [office@focalpoint.bg](mailto:office@focalpoint.bg); лице за контакт: Диан Димов - прокурист.

Едновременно е подаването на заявлението за записване на акции, вариантопритежателите подават пред инвестиционния посредник и нареждане за блокиране на вариантите, заявени за упражняване, от страна на „Централен депозитар“ АД. По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа, от един лев за акция, следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка с IBAN № BG52UBBS80025042963750 на дружеството, открита в „Обединена българска банка“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1463, район Триадица, бул. „Витоша“ № 89 Б.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции, по посочената набирателна сметка най-късно до изтичане на срока за записване на акциите. Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на дружеството в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията. Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В срок от 3 дни от приключване на подписката „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще уведоми Комисия за финансов надзор за провеждане на подписката и резултатите от нея, в т.ч. за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, както и точния размер на увеличаването на капитала в следствие на упражняване на варианти чрез записване на акции.

След уведомяване на Комисия за финансов надзор за провеждане на подписката, дружеството ще заяви вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, „Централен депозитар“ АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в „Централен депозитар“ АД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са длъжни в срок 2 работни дни от вписването на увеличението на капитала на дружеството в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията да заявят за вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, след което да поискат допускането ѝ до търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса“ АД.

В случай на окончателен отказ за вписване на увеличаването на капитала в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ уведомява незабавно Комисия за финансов надзор и „Обединена българска банка“ АД, и публикува на интернет страницата си, както и на интернет страницата на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, покана до лицата, записали акции, в която обявява условията и реда на връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, заедно с начислените от банката лихви (ако има такива) в срок до 1 месец от съобщението до Комисия за финансов надзор.

Пълна и изчерпателна информация за предлаганите ценни книжа и за техния емитент може да бъде получена от Проспекта за първично публично предлагане на варианти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, потвърден с Решение № 555-Е/30.06.2022 г. на Комисия за финансов надзор, който е предоставен на разположение за срока на валидност на Проспекта на интернет страниците на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ([www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)) и на инвестиционния посредник ([www.focallpoint.bg](http://www.focallpoint.bg)).

Проспектът и друга приложима информация също така ще бъдат на разположение на обществеността на хартиен носител за срока на валидност на проспекта на адреса на упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД в гр. София 1504, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б.

На **30.03.2023 г.** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2022 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).

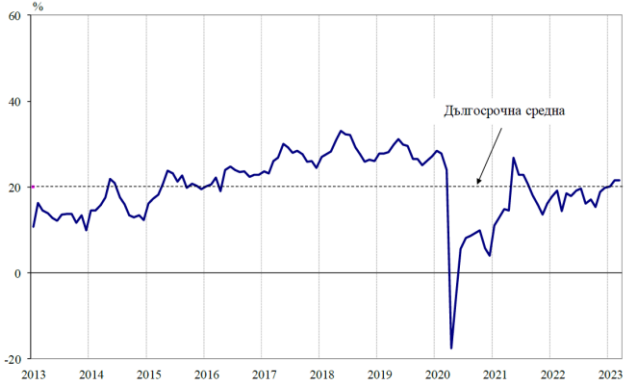
#### **СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

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

<b>Вид риск</b>	<b>Описание</b>
<b>ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК</b>	<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>Компаниите, които развиват бизнес в международен план, разчитат на стабилността в бизнес средата в чужбина. Печалбите и инвестициите могат да бъдат уязвими към неблагоприятното развитие в тази среда. 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> <p>Основните политически рискове за България към датата на изготвяне на настоящия документ засягат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- невъзможността да се излъчи работещо българско правителство – от това до голяма степен зависи провеждането и воденето на изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на централната власт. Наблюдаваната политическа несигурност кара действащото към датата на изготвяне на настоящия документ служебно правителство да се концентрира върху воденето на политики/мерки, които в дългосрочен план не променят качеството на живот на българското население, но водят до реализирането на високи разходи и ограничават растежа на икономиката в по-дългорочен план. С приетата от 47-мото народно събрание финансова рамка на държавата се увеличиха социалните плащания, като отново беше пропусната възможността да се проведат реформи в администрацията, образованието и здравеопазването.</li> <li>- бавното възстановяване от икономическата криза, повлияно и от геополитическите събития . В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари;</li> </ul>



	<p>полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- възможността да бъдат извършени реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Вниманието следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове.</li> <li>- борбата срещу корупцията и организираната битова престъпност - важни аспекти, които рефлектират върху доверието на европейските партньори и чуждестранните инвеститори.</li> <li>- оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.</li> <li>- възможността централните власти да провеждат консервативна и дисциплинирана фискална политика, която поддържа референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в публичните финанси.</li> </ul>
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.03.2023 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> запазва равнището си от февруари. Понижение на показателя е регистрирано в промишлеността, търговията на дребно и сектора на услугите, а в строителството се наблюдава увеличение.</p> <p style="text-align: center;"><b>Бизнес климат - общо</b></p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>През март 2023 г. съставният показател „<i>бизнес климат в промишлеността</i>“ намалява с 0.8 пункта, което се дължи на влошените очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Същевременно и прогнозите им за производствената активност през следващите три месеца са резервирани. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила остават най-сериозните пречки за дейността на предприятията, макар през последния месец да се отчита понижение на негативното им влияние. Относно продажните цени в промишлеността 14.0% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>През март 2023 г. съставният показател „<i>бизнес климат в строителството</i>“ нараства с 4.0 пункта в резултат на подобрените оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата регистрира и увеличение на получените нови поръчки през последния месец, като и прогнозите за дейността през следващите три месеца остават оптимистични. Основният фактор, ограничаващ развитието на бизнеса, е несигурната икономическа среда, посочена от 74.7% от предприятията. На второ и трето място са цените на материалите и недостигът на работна сила. По отношение на продажните цени в строителството делът на мениджърите, които продължават да очакват те да се повишат през следващите три месеца, е 31.7%.</p> <p>През март 2023 г. съставният показател „<i>бизнес климат в сектора на услугите</i>“ се понижава с 1.2 пункта в резултат на по-неблагоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Мненията им за настоящото търсене на услуги също са по-резервирани, докато очакванията им за следващите три месеца се подобряват. Най-сериозните проблеми за развитието на бизнеса продължават да бъдат несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила, като през последния месец се наблюдава намаление на отрицателното им въздействие. Според анкетата 15.5% от мениджърите очакват продажните цени в сектора на услугите да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 2/2023 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се очаква значително да се забави – до 1,0% през 2023 г. (от 3,6% през 2022 г.), след което да се повиши до 1,6% през 2024 г. и през 2025 г. В сравнение с</p>

	<p>макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата от декември 2022 г. прогнозата за растежа на БВП бе ревизирана нагоре с 0,5 процентни пункта за 2023 г. вследствие на отчетените изненадващи положителни данни през втората половина на 2022 г. и подобрената краткосрочна перспектива. За 2024 г. и 2025 г. тя беше ревизирана надолу съответно с 0,3 процентни пункта и 0,2 процентни пункта, тъй като затаянето на условията за финансиране и неотдавнашното поскъпване на еврото неутрализират изцяло положителния ефект на пониската инфлация върху доходите и доверието.</p>								
<p><b>ЛИХВЕН РИСК</b></p>	<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 на 16 март 2023 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да повиши трите основни лихвени проценти на ЕЦБ с по 50 базисни точки в съответствие с решението си да осигури своевременното връщане на инфлацията към средносрочната цел от 2%. Експертите на ЕЦБ предвиждат инфлацията да бъде средно около 5,3% през 2023 г., 2,9% през 2024 г. и 2,1% през 2025 г. В същото време базисният ценови натиск остава силен. Инфлацията, без енергия и храни, продължи да се повишава през февруари и експертите на ЕЦБ очакват тя да бъде средно 4,6% през 2023 г., което е по-високо от предвиденото в прогнозите от декември. Впоследствие се очаква тя да спадне до 2,5% през 2024 г. и до 2,2% през 2025 г. с отслабване на натиска за повишаването ѝ, предизвикан от предишни сътресения в предлагането и новото отваряне на икономиката, и с все по-силното потискане на търсенето поради затегнатата парична политика.</p> <p>Прогнозите в базисния сценарий за растежа през 2023 г. бяха ревизирани до средно 1,0% в резултат както на спада на цените на енергията, така и на по-голямата устойчивост на икономиката спрямо предизвикателствата в международната среда. След това експертите на ЕЦБ очакват растежът да продължи и да достигне 1,6% през 2024 г., както и през 2025 г., подкрепян от стабилен пазар на труда, подобряване на доверието и възстановяване на реалните доходи. Същевременно увеличението на растежа през 2024 г. и 2025 г. е по-слабо от предвиденото през декември поради затаянето на паричната политика.</p> <p>Пазарните лихвени проценти нараснаха значително през седмиците след заседанието на Управителния съвет през февруари. При повишението обаче настъпи рязък обрат в навечерието на срещата през март в условията на сериозно напрежение на финансовите пазари. Банковите кредити за фирми от еврозоната станаха по-скъпи. Кредитирането на фирми допълнително отслабна поради по-ниското търсене и по-строгите условия за предоставяне на кредити. Кредитирането на домакинствата също стана по-скъпо, особено поради по-високите лихвени проценти по жилищните кредити. Това увеличение на разходите по заеми и произтичащото от него намаляване на търсенето, заедно с по-затегнатите кредитни стандарти, доведоха до по-нататъшно забавяне на растежа на кредитите за домакинствата.</p> <div data-bbox="671 1350 1235 1659" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>1,50%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>1,75%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>2,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2023 - 31.03.2023 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник: БНБ</p>	Месец	Основен лихвен процент (%)	Януари	1,50%	Февруари	1,75%	Март	2,00%
Месец	Основен лихвен процент (%)								
Януари	1,50%								
Февруари	1,75%								
Март	2,00%								
<p><b>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</b></p>	<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 данни на НСИ, през януари 2023 г. месечната инфлация е 1.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2023 г. спрямо януари 2022 г. е 16.7%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2022 - януари 2023 г. спрямо периода февруари 2021 - януари 2022 г. е 15.9%.</p> <p>По данни на НСИ, през януари 2023 г. месечната инфлация, измерена с хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е 1.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2023 г. спрямо януари 2022 г. е 14.1%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2022 - януари 2023 г. спрямо периода февруари 2021 - януари 2022 г. е 13.5%.</p> <p>През февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната</p>								

	<p>инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 16.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 16.4%.</p> <p>Според хармонизирания индекс на потребителските цени през февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.7% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 13.7%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 14.0%.</p> <p>През март 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 14.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 - март 2022 г. е 16.5%.</p> <p>Според ХИПЦ през март 2023 г. месечната инфлация е 0.6% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 12.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 - март 2022 г. е 14.1%.</p> <div data-bbox="620 674 1286 1039" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>ИНФЛАЦИЯ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Инфлация (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>1.40%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>0.80%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>0.50%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">*Източник:НСИ</p> </div>	Месец	Инфлация (%)	Януари	1.40%	Февруари	0.80%	Март	0.50%
Месец	Инфлация (%)								
Януари	1.40%								
Февруари	0.80%								
Март	0.50%								

**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.

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

На 11.11.2022 г. беше приета от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната Комуникационната стратегия за информация и публичност на присъединяването на България към еврозоната. Приемането на Комуникационната стратегия е важна стъпка по пътя на присъединяване на страната ни към еврозоната и кореспондира с приетото на 27.10.2022 г. решение на Народното събрание, с

	<p>което се задължава Министерският съвет, в координация с Българската народна банка, да ускори консултациите и преговорите с европейските институции и да ускорят техническата подготовка за въвеждане на еврото, за да се спази целевата дата за приемане на еврото от 1 януари 2024 година. Тя се основана на приетия от Министерския съвет Национален план за въвеждане на еврото в Република България и описва принципите и задачите на цялостна информационна и комуникационна кампания; отговорните институции, които ще изпълняват отделните дейности в рамките на цялостната кампания; етапите за изпълнение на дейностите; целевите групи; каналите за разпространение на информацията и др.</p> <p>На 23.02.2023 г. в речта си в УНСС изпълнителният заместник-председател на ЕК Валдис Домбровскис отбеляза, че неблагоприятните външни обстоятелства водят до забавяне на плановете за присъединяване на България към еврото. Присъединяването към еврозоната обаче следва да остане крайната цел и следва да се осъществи веднага след като бъдат изпълнени всички условия. Домбровскис подчерта, че Европейската комисия ще продължи да работи в тясно сътрудничество с България в подкрепа на усилията ѝ за присъединяване към еврозоната.</p> <p>На 04.02.2023 г. Международната рейтингова агенция „Мудис“ (Moody’s) потвърди дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна и местна валута Baa1 със стабилна перспектива, съобщи от Министерството на финансите (МФ). Според „Мудис“ България все още може да изпълни целта си за приемане на еврото от 2024 г., но в основния сценарий за страната е заложено, че този процес вероятно ще бъде отложен поне до 2025 година. Очакванията на „Мудис“ са, че енергийната криза в Европа няма да отслаби съществено икономическата и фискалната позиция на страната, уточняват от МФ. Анализаторите отбелязват, че служебното правителство се е оказало ефективно в укрепването на алтернативните маршрути за доставка на газ през Гърция и Турция, както и алтернативни доставки на природен газ, най-вече от Азербайджан. Прогнозата на агенцията е за подкрепа за кредитния профил на България, произтичаща от перспективата за приемане на еврото, въпреки риска от забавяне. От „Мудис“ очакват реалният растеж на brutния вътрешен продукт да възлезе на 2,7 % през 2022 г., след което да се забави до 1,4 % през 2023 г. и посочват, че тези оценки са сред най-стабилните темпове на растеж в сравнение с останалите европейски страни през тази година. От рейтинговата агенция смятат, че инфлацията в страната ще се понижи до 6,0 % в края на 2023 г. спрямо 14,3 % в края на 2022 година.</p> <p>По данни на БНБ от 30.03.2023 г. brutният външен дълг в края на януари 2023 г. възлиза на 45 083.3 млн. евро (49.9% от БВП), което е с 3 962.9 млн. евро (9.6%) повече в сравнение с края на януари 2022 г. (41 120.5 млн. евро, 48.6% от БВП). В края на януари 2023 г. краткосрочните задължения са 8 203.7 млн. евро (18.2% от brutния дълг, 9.1% от БВП) и се увеличават с 1 411.6 млн. евро (20.8%) спрямо януари 2022 г. (6 792.1 млн. евро, 16.5% от дълга, 8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 36 879.6 млн. евро (81.8% от brutния дълг, 40.8% от БВП), като се повишават с 2 551.3 млн. евро (7.4%) спрямо края на януари 2022 г. (34 328.3 млн. евро, 83.5% от дълга, 40.6% от БВП).</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<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>
<p>ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАИНА И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ COVID-19</p>	<p>Високото ниво на несигурност, съчетано със значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа през 2022 г., войната в Украйна, високите разходи за суровини и енергия в Европа, покачването на лихвените проценти и преминаването към политика на изтегляне на свръх-ликвидността от страна на централните банки, ограничава икономическия растеж, което ще продължи като тенденция и през 2023 г. Всички тези фактори ще повлияят отрицателно на глобалното търсене, поради което очакванията са да е налице само умерен растеж за глобалната икономика през 2023 г.</p> <p>В своите прогнози водещи анализатори предполагат, че войната в Украйна ще продължи, като към момента не се дават точни прогнози относно възможността конфликтът да ескалира, от което следва, че ефектите от войната върху икономическия растеж, все още са обект на висока степен на несигурност. В допълнение, първоначалните притеснения, че след прекъсване на редовните доставки на газ от Руската федерация ще е налице остър недостиг на природен газ за енергоемките индустрии в Европа, не се материализираха. Отклонението на Китай от неговата стратегия за нулев COVID се очаква да има положително въздействие върху развитието на търсенето. Очакванията на водещи икономисти са, световната икономика да нарасне само с 1,6% през 2023 г. (2022 г.: 3,0%), а растежът от 1,8% за световното промишлено производство (2022: 2,5%). Като ефект от войната, очакванията са</p>

	<p>да са налице високи и много нестабилни цени на газа в Европа.</p> <p>С началото на 2023 г. глобалната икономика е изправена пред набор от рискове, които изглеждат едновременно нови и добре познати. Светът е изправен пред рискове като инфлация, високи цени на горива и ресурси, търговски войни, изтичане на капитали от нововъзникващите пазари, широко разпространени социални вълнения, геополитическа конфронтация. Рисковете се засилват, предвид очакваните неустойчиви нива на дълга, съчетано с нисък растеж, ниски глобални инвестиции и деглобализация.</p> <p>В свой доклад 2023 г. за глобалните рискове през 2023 г., Световния икономически форум предупреждава, че разходите за живот ще доминират глобалните рискове през следващите две години, докато ефектът от неуспехите на действията на държавите в областта на климата ще доминира през следващото десетилетие.</p> <p>Икономическите последици от COVID – 19 и войната в Украйна доведоха до рязко нарастваща инфлация, бързо нормализиране на паричните политики, съчетано с нисък растеж и ниски инвестиции. Правителствата и централните банки могат да се сблъскат с упорит инфлационен натиск през следващите две години, като се отчита и потенциалът за продължителна война в Украйна, продължаващите затруднения от пандемията и икономическата война, стимулираща отделянето на веригата на доставки. Рисковете за влошаване на икономическите перспективи също се очертават като големи. Грешното калибриране между паричната и фискалната политика ще повиши вероятността от ликвидни шокове, сигнализирайки за по-продължителен икономически спад и дългови затруднения в глобален мащаб. Продължаващата инфлация, движена от предлагането, може да доведе до стагфлация, чиито социално-икономически последици могат да бъдат тежки, предвид безпрецедентно високите нива на публичен дълг. Дори, ако някои икономисти претърпят по-мекото от очакваното икономическо приземяване, край на ерата на ниските лихвени проценти се очаква да има значителни последици за правителствата, бизнеса и хората. Ефектите от това ще бъдат усетени най-остро от най-уязвимите части на населението във вече нестабилните държави, допринасяйки за нарастваща бедност, глад, насилствени протести и политическа нестабилност.</p> <p>Правителствата ще продължават да се сблъскват с опасно балансиране между защитата на голяма част от гражданите си от постоянно покачващите се разходи за живот и посрещането на разходите за обслужване на дълга, тъй като приходите ще бъдат подложени на натиск от икономически спад, все по-спешен преход към нови енергийни системи и малко стабилна геополитическа среда. Очертаващата се нова икономическа ера може да задълбочи различията между богатите и бедните страни и да бъде основа за връщане назад в човешкото развитие от десетилетия. Геополитическата фрагментация ще доведе до геоекономическа война и ще увеличи риска от конфликти между различни области.</p> <p>Същевременно, водените икономически политики ще се използват за отбрана, за изграждане на самодостатъчност и суверенитет от съперничаещи си сили. Тъй като геополитиката надделява над икономиката, по-вероятно е по-дългосрочно нарастване на неефективното производство и нарастващи цени.</p>
<p>РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА</p>	<p>Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители, след две години на коронавирус, блокиране на производството и проблеми с трудовата заетост. Цените на едро на природния газ са се повишили с почти 300% през последната година, поради необичайно ниските складови наличности, повишеното търсене от страна на икономиките, излизаци от пандемията и минималните доставки от Русия. Тези процеси водят неминуемо до повишаване на инфлацията, като европейската икономика е подложена на натиск от свиването на покупателната способност на потребителите. По оценки на анализатори енергийната криза може да свали до 1% от брутния вътрешен продукт, като въздействието ѝ ще бъде различно в отделните страни, а правителствената подкрепа може да намали сериозните негативни последици.</p> <p>Във връзка с постоянно нарастващите цени на енергийните ресурси се прие и приложи програма за компенсации на бизнеса. Финансовият източник за тези компенсации са приходите във фонда „Сигурност на електроенергийната система“, държавните енергийни дружества под шапката на Български енергиен холдинг, както и държавния бюджет. С последващо изменение в програмата през м. юни 2022 г. се заложи подпомагането на всички небитови потребители да продължи, като целта е да се намалят негативните последици от съществените и неблагоприятни колебания на цените на електрическата енергия на свободния пазар.</p>

## НЕСИСТЕМНИ 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 подточни.

### **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 трето лице по чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнеса с имоти, както в брокерската дейност, така и в проектирането, проектен мениджмънт, в строителството и управлението на имоти.

### **КРЕДИТЕН РИСК**

Кредитният риск е свързан с невъзможността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

### **ЛИХВЕН РИСК**

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

### **ВАЛУТЕН РИСК**

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, СВЪРЗАН С ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС (ТРЕТИ ЛИЦА)**

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от

страна на третите лица ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на трети лица СД ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

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

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

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

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят подф формата на дивидент минимум 90% от печалбата за годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон (ТЗ). Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. 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 и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможност в договорните отношения), както и съвременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

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

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

Като публично дружество „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 ЗППЦК. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

### **РЕГУЛАТОРЕН РИСК**

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се

увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценник нижа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

### **РИСК, СВЪРЗАН С УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА**

Промяна в състава на СД се осъществява единствено след решение на ОСА, която промяна е възможна да се осъществи след одобрение на кандидата за член на СД от КФН. Надзора стриктно следи за изпълнение на изискванията към кандидатите за членове на СД и при констатиране несъответствия отказва да одобри съответния кандидат, като по този начин в максимална степен се защитават интересите на акционерите в Дружеството.

### **РИСК, СВЪРЗАН С ПРИВЛИЧАНЕ И ЗАДЪРЖАНЕ НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ**

Дейността на Дружеството е специфична и до влизането в сила на ЗДСИЦДС законодателството предвиждаше цялата дейност да се осъществява чрез обслужващите дружества (сега трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС), предвид което ДСИЦ не назначаваха квалифициран персонал извън СД и директора за връзки с инвеститорите. Рискът, свързан със зависимостта от служителите е по-скоро свързан с дейността на лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС и произтича от недостига на пазара на труда на определени квалифицирани работници, включително и технически лица. Отделно, съществува и риск от нелоялно поведение на служители, а именно обучени служители да прекратят работните си взаимоотношения с лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС. В такъв случай, лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС ще се нуждаят от време за тяхното заместване.

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

### **РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ**

След сложната за имотния пазар 2021-та., 2022 г. се очертаваше като много оптимистична като резултат, предвид затихването на пандемията от COVID-19. В резултат от отпадане на приложените противоепидемични мерки купувачите на бизнес имоти – офис площи и туристически имоти се очакваше да са все по-активни, а засилената конкуренция при предлагането да бъде намалена, което да доведе до повишение на наемните нива, на които се отдават бизнес имоти.

В началото на 2022 г. жилищните имоти и до някъде ваканционните имоти продължаваха да се радват на засилен интерес от страна на купувачите, като за първите се отчита и ръст на средните цени. За вторите добрите вести са, че българите в страната и чужбина правят повече огледи и купуват повече дори от предкризисната 2019 г., както нови имоти, така и препродажби на собствени на чужденци имоти. Конкуренцията на този сегмент задържаше цените на здравословни нива, но избухналата нова криза в Украйна обърна тенденцията и през следващите тримесечия несигурността пред черноморските курорти е съществена, допълнително негативно се отразява и ръста на цените на енергопродукти, горива и хранителни стоки, както и очакванията за инфлация, покачване на лихви и затягане на кредитната активност на банките в страната.

Ликвидност на пазара на ваканционните имоти в България се осложи значително през 2022 год., като макар да се запази интерес към имоти на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец, покачването на лихвите и значителния размер на инфлацията значително затруднява кредитирането, а от там и сделките с недвижими имоти. Същевременно военните действия в Украйна не само не се преустановиха, но и се ожесточиха до степен страните да не разглеждат преговорите като вариант за уреждане на конфликта. Кое неминувемо води до



рязко намаляване на интереса към черноморските ваканционни имоти, повишаване на конкуренцията на предлаганите имоти, съответно спад на цените на ваканционните имоти.

От друга страна значителното предлагане в сегментът на хотелиерски услуги и ваканционни имоти в Банско, съчетано със застъпващи се кризи могат да доведат до значително намаляване на туристите от България и съседните страни за зимния сезон, което пък предвид икономическата ситуация в страната може да се окаже пречка пред потенциалните ни клиенти, основно за покупка и/или за наемане на активи на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

### **РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ**

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

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

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

Мениджмънтът на дружеството управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под анем. Друг фактор за 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 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 непридвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

## **ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАИНА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

На 24.02.2022 г. руската армия атакува Украйна, като нанесе ракетни удари по военни обекти и летища в няколко града на територията на страната, като военните действия продължават и към датата на съставяне на този отчет. Войната в Украйна започна в момент, когато световната икономиката беше започнала да излиза от здравната криза и повечето очаквания бяха за възстановяване и постепенно успокояване на инфлацията. Събитията от края на февруари обаче доведоха до ръст на инфлацията в цяла Европа, което допълнително забави икономическият растеж, който ще се окаже много по-нисък от очакваното. Войната вече доведе до значително поскъпване на някои суровини като може да се стигне и до недостиг на някои от тях заради санкциите и прекъснатите вериги на доставките. Най-съществените потенциални ефекти се очаква да бъдат в енергетиката, където зависимостта от Русия е значителна. Повишаване на цените на енергията влияе пряко и негативно върху икономическата активност на Европа, като последиците засягат почти всички икономически сектори. Естествено войната влияе отрицателно на инвестиционния климат в региона и поне в близко бъдеще може да се очаква инвеститорите да бъдат по-внимателни и в резултат намирането на финансиране да стане по-трудно. На този етап от конфликта не се забелязват признаци на понижаване на конфронтацията, което в още по-голяма степен въздейства негативно на икономическия растеж. Значителната натрупана инфлация води до повишаване на лихвите по кредитите, което допълнително възпрепятства нормалното кредитиране и сделките с недвижими имоти. Войната обхваща и северната акватория на Черно море, което допълнително създава опасности и пречки към черноморския туризъм по нашето крайбрежие, а от там сериозно застрашава финансовите резултати на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ.

## **V. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.03.2023 Г.**

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 73 045 400 лв., разделен в 73 045 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас.

Към 31.03.2023 г. нетните приходи от продажба са в размер на 2 618 хил. лв. За сравнение с аналогичния период на 2022 г. дружеството е отчетло 2 075 хил. лева приходи от дейността.

Таблица № 5 (в хил. лв.)

<b>ПРИХОДИ</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>изменение</b>	<b>31.03.2022</b>
<b>А. Приходи от дейността</b>		<b>%</b>	
Продукция	389	-32.47%	576
Стоки	6	200.00%	2
Услуги	2 215	47.96%	1 497
Други	8	100.00%	0
<b>Общо за група I:</b>	<b>2 618</b>	<b>26.17%</b>	<b>2 075</b>

Общо разходите за дейността са на стойност 1 987 хил. лв. при отчетени 1 313 хил. лева през аналогичния период на 2022 г.

Таблица № 6 (в хил. лв.)

<b>РАЗХОДИ</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>%</b>	<b>31.03.2022</b>
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>		<b>изменение</b>	
1. Разходи за материали	20	100.00%	9
2. Разходи за външни услуги	965	199.69%	322
3. Разходи за амортизации	215	18.78%	181
4. Разходи за възнаграждения	41	17.14%	35
5. Разходи за осигуровки	4	33.33%	3
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	371	-31.42%	541

РАЗХОДИ	31.03.2023	% изменение	31.03.2022
7. Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0.00%	0
8. Други, в т.ч.:	186	148.00%	75
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>	<b>1 802</b>	<b>54.55%</b>	<b>1 166</b>
<b>II. Финансови разходи</b>	<b>185</b>	<b>25.85%</b>	<b>147</b>
<b>Б. общо Разходи за дейността</b>	<b>1 987</b>	<b>51.33%</b>	<b>1 313</b>
<b>В. Печалба /-Загуба от дейността</b>	<b>631</b>	<b>-17.19%</b>	<b>762</b>
<b>Г. Общо разходи (Б+ III +IV)</b>	<b>1 987</b>	<b>51.33%</b>	<b>1 313</b>
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>631</b>	<b>-17.19%</b>	<b>762</b>
<b>Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)</b>	<b>631</b>	<b>-17.19%</b>	<b>762</b>
<b>Ж. Нетна печалба/-Загуба за периода</b>	<b>631</b>	<b>-17.19%</b>	<b>762</b>

Към 31.03.2023 г. отчетеният нетен финансов резултат от Дружеството е печалба в размер на 631 хил. лв. при отчетена към 31.03.2022 г. печалба 762 хил. лева.

Таблица № 7 (в хил. лв.)

Показатели в хил. лв.	31.03.2023	% изменение	31.03.2022
<b>Приходи от дейността, в т.ч.:</b>	<b>2 618</b>	<b>26.17%</b>	<b>2 075</b>
- Нетни приходи от продажби на продукцията (в т.ч. апартаменти)	389	-32.47%	576
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	6	100.00%	2
- Приходи от услуги	2 215	47.96%	1 497
- Други	8		0
<b>Разходи по иконом. елементи</b>	<b>1 802</b>	<b>54.55%</b>	<b>1 166</b>
<b>Финансови разходи /без разходи за обезценка/</b>	<b>185</b>	<b>25.85%</b>	<b>147</b>
<b>Общо Разходи за дейността</b>	<b>1 987</b>	<b>51.33%</b>	<b>1 313</b>
<b>Финансов резултат без обезценки</b>	<b>631</b>	<b>-17.19%</b>	<b>762</b>
<b>Общо Активи</b>	<b>133 044</b>	<b>35.95%</b>	<b>97 859</b>
<b>Основен капитал</b>	<b>73 045</b>	<b>48.93%</b>	<b>49 045</b>
<b>Нетна стойност на активите (НСА)</b>	<b>98 405</b>	<b>42.30%</b>	<b>69 155</b>
<b>Нетна стойност на 1 акция</b>	<b>1.35</b>	<b>-4.46%</b>	<b>1.41</b>

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 133 044 хил. лв., спрямо отчетната стойност към 31.03.2022 г., когато същите са в размер на 97 859 хил. лв., т.е. активите нарастват с 35,95 %.

Таблица № 8 (в хил. лв.)

АКТИВИ	31.03.2023	% изменение	31.03.2022
<b>A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>95 439</b>	<b>38.29%</b>	<b>69 014</b>
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	19 327	224.71%	5 952
II. Инвестиционни имоти	76 112	20.69%	63 062
<b>B. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко</b>	<b>37 605</b>	<b>30.37%</b>	<b>28 845</b>
I. Материални запаси	30 196	29.92%	23 242
II. Търговски и други вземания	1 780	382.38%	369
III. Финансови активи	0	.	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	5 629	7.55%	5 234
<b>ОБЩО АКТИВИ към 31 март:</b>	<b>133 044</b>	<b>35.95%</b>	<b>97 859</b>

Стойността на собствения капитал е 98 405 хил. лв. и се увеличава с 42,30 %, в сравнение с тази към 31.03.2022 г., когато е в размер на 69 155 хил. лв.

Таблица № 9 (в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.03.2023	% изменение	31.03.2022
<b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>98 405</b>	<b>42.30%</b>	<b>69 155</b>
I. Основен капитал	73 045	48.93%	49 045
II. Резерви	17 629	0.56%	17 531
III. Финансов резултат	7 731	199.77%	2 579
<b>B. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>
<b>B. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>29 821</b>	<b>19.72%</b>	<b>24 908</b>
<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>4 818</b>	<b>26.92%</b>	<b>3 796</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ към 31 март :</b>	<b>133 044</b>	<b>35.95%</b>	<b>97 859</b>

## ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.03.2023 Г.



*Таблица № 10*

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.3.2023	31.3.2022
Коефициент на обща ликвидност	7,81	7,60
Коефициент на бърза ликвидност	1,54	1,48
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,17	1,38
Коефициент на незабавна ликвидност	1,17	1,38



*Таблица № 11*

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.3.2023	31.3.2022
Рентабилност на Основния Капитал	0,009	0,016
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,006	0,011
Рентабилност на Активите (ROA)	0,005	0,008



*Таблица № 12*

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.3.2023	31.3.2022
Коефициент на задлъжнялост	0,35	0,42
Дълг / Активи	0,26	0,29
Коефициент на финансова автономност	2,84	2,41

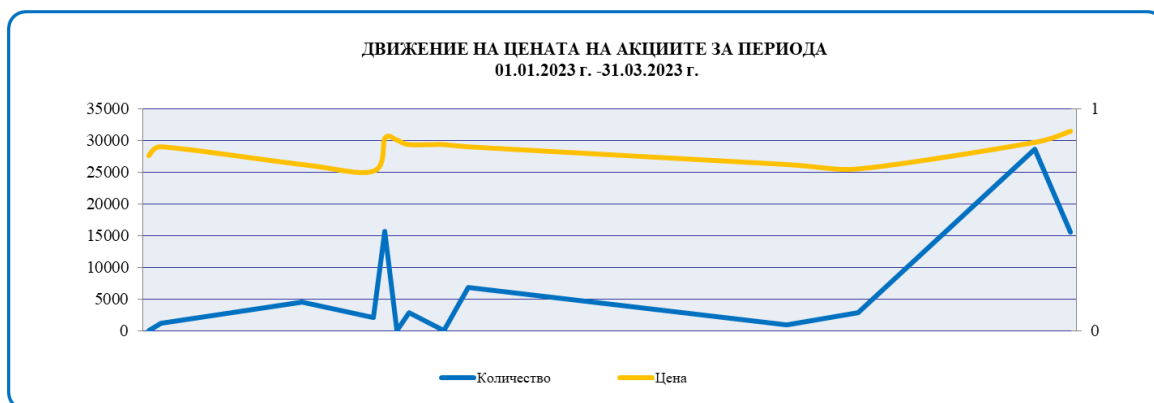


Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	31.3.2023	31.3.2022
ЕБИТДА	1031	1090
ЕБИТ	816	909

## VI. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ. По-долу е представена графика за периода, която онагледява търговията с акции на дружеството за периода от 01.01.2023 г. до 31.03.2023 г.



Борсов код на емисията акции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е код FPP.

## VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 31.03.2023 г.

Таблица № 14

### Продажби (хил. лв.)

Клиент	Вид сделка	Продажби (хил. лв.)	
		Към 31.03.2023г.	Към 31.03.2022 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	282	235
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	20	-
Санта Марина АД	Наем	2	-
Феърплей Аграрен Фонд АД	Наем	1	-
Римекс Ойл ЕООД	Наем	8	-
Екоплант Продукт ЕООД	Наем	6	-
Строй Инвест 2002 ЕООД	Наем	7	-
Агро грам ЕООД	Наем	1	-
ФП Агроинвест ЕООД	Наем	2	-

Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	1	-
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	1	-
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	1	-
<b>Общо</b>		<b>332</b>	<b>235</b>

Таблица № 15

**Покупки (хил. лв.)**

Доставчик	Вид сделка	Към 31.03.2023г.	Към 31.03.2022 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти	21 352	11 640
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	2	0
<b>Общо</b>		<b>21 154</b>	<b>11 640</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Към 31.03.2023 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 16

<b>Вземания (хил. лв.)</b>		
Клиент	Към 31.03.2023г.	Към 31.03.2022 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	13	3
Феърплей Секюритис ЕООД	2	0
<b>Общо</b>	<b>15</b>	<b>3</b>

Таблица № 17

<b>Задължения (хил. лв.)</b>		
Доставчик	Към 31.03.2023г.	Към 31.03.2022 г.
Феърплей Интернешънъл АД	337	1
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	0	3
<b>Общо</b>	<b>337</b>	<b>4</b>

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

26 април 2023 г.

.....  
 Кристина Петрова  
 (Председател на СД и Изпълнителен директор на  
 „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ)