

ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ
ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО НА 6-МЕСЕЧЕН ДИВИДЕНТ НА БАЗАТА НА 6-МЕСЕЧНИЯ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2022 г.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Правно основание на Доклада

Настоящият доклад (наричан по-долу „Докладът“) е изготвен от Съвета на директорите (наричан по-долу „СД“) на дружеството, на основание чл. 115в, ал. 2, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (наричан по-долу „ЗППЦК“).

Докладът разглежда счетоводната информация, съдържаща се в междинния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 30.06.2022 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС (наричан по-долу „Междинен Отчет към 30.06.2022 г.“) и допълва – по отношение на конкретния предмет на Доклада – Междинния доклад за дейността на Дружеството за 6-месечния период, приключващ на 30.06.2022 г.

Докладът се представя на вниманието на акционерите на Дружеството и може да бъде обсъждан с членовете на СД на извънредното заседание на общото събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 23.09.2022 г., съответно за 10.10.2022 г., в хипотезата на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК.

1.2. Предмет и обхват на Доклада

Съгласно чл. 115в, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК, Докладът съдържа:

- Анализ на съответните части от Междинния Отчет към 30.06.2022 г.;
- Икономическа обосновка на това, че Дружеството разполага с достатъчно средства за изплащането на 6-месечния Дивидент (както е дефиниран по-долу);
- Икономическа обосновка на това, че изплащането на 6-месечния дивидент няма да доведе до задлъжнялост на Дружеството към кредитори, персонал, бюджет и други.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА УСЛОВИЯТА НА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

СД предлага изплащането от Дружеството на акционерите на Дружеството на 6-месечен дивидент на базата на Междинния Отчет към 30.06.2022 г. при следните съществени срокове и условия:

- вид на дивидента: паричен
- общ размер на дивидента (бруто): 411 481,49 лева
- размер на дивидента за една акция (бруто): 0,0084 лева
- период на изплащане на дивидента: ще бъде определен от СД с конкретно решение след 14-тия ден след извънредното общо събрание, свикано за 23.09.2022 г.

3. ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е установило и последователно провежда устойчива дивидентна политика през последните години. С оглед на нея ръководството на Дружеството приветства измененията на ЗППЦК от 2017 г., както и измененията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, предвиждащи възможността за изплащане на междинен дивидент. След тези изменения, Дружеството проучи реда за изплащане на 6-месечен дивидент и заяви пред инвестиционната общност желание за изплащането му, при условие че успешният ход на стопанската му дейност продължи.

4. ЦЕЛ НА ИЗПЛАЩАНЕТО НА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

Към настоящия момент Дружеството следва трайна възходяща линия на своето представяне като емитент на Основния пазар на Българската фондова борса. СД счита, че

изплащането на 6-Месечния Дивидент ще продължи тази възходяща линия на борсово представяне и ще затвърди доверието и сигурността на портфейлните инвеститори (както институционални, така и индивидуални) в Дружеството, което е преследваната цел.

5. АНАЛИЗ НА ЧАСТИТЕ ОТ МЕЖДИННИЯ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2022 г., ОТНОСИМИ КЪМ 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Феърплей Пропъртис" АДСИЦ за периода: 01.01.2022 - 30.06.2022 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	1 574 921.18
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-530 921.84
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	2 112 352.27
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	-1 545 265.95
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	

чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	-1 153 884.00
	Сума за разпределяне на дивидент;	457 201.66.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	411 481.49
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	69 968 409.81
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	66 343 808.51
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

Икономическа обосновка на това, че Дружеството разполага с достатъчно средства за изплащането на 6-Месечния Дивидент.

Изплащането на 6-Месечния Дивидент, като плащане към акционери за сметка на собствения капитал, няма да доведе до задължнялост на Дружеството към трети лица - кредитори. При това положение, предлагайки дивидента, СД изхожда от настоящата задължнялост, посочена в чл. 115в, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК, а именно към кредитори, персонал, бюджет и други. Съгласно публикувания Междинен Отчет към 30.06.2022 г. текущите пасиви (задължения) са 3 688 хил. лв. и са разпределени, както следва:

• Задължения по получени заеми към банки	1 482 хил. лв.
• Задължения към свързани предприятия	255 хил. лв.
• Задължения към доставчици и клиенти	85 хил. лв.
• Получени аванси	996 хил. лв.
• Задължения към персонала	10 хил. лв.
• Задължения към осигурителни предприятия	2 хил. лв.
• Данъчни задължения	191 хил. лв.
• Други	667 хил. лв.

Текущите задължения до 31.12.2022 г. са на обща стойност 2 265 хил. лева и са разпределени както следва:

• Задължения по получени заеми	107 хил. лв.
• Задължения към свързани предприятия	481 хил. лв.
• Задължения към доставчици и клиенти	71 хил. лв.
• Получени аванси	1 454 хил. лв.
• Задължения към персонала	9 хил. лв.

- Задължения към осигурителни предприятия 2 хил. лв.
- Данъчни задължения 2 хил. лв.
- Други 139 хил. лв.

Съгласно публикувания от Дружеството шестмесечен финансов отчет към 30.06.2022 г. свободните парични средства са в размер 5 528 хил. лв., което показател за достатъчна ликвидност за покриване на описаните по-горе текущи задължения, включително и на предложения за разпределяне дивидент в размер на 411 481,49 лева.

Преглед на нетните парични потоци от оперативната дейност

Съгласно Междинния Отчет към 30.06.2022 г., Дружеството е реализирало нетни парични потоци от оперативната дейност в размер на 5 819 хил. лева. При очакваното от СД запазване на хода на оперативната дейност потоци с подобна стойност биха били достатъчни за изплащането на 6-Месечния Дивидент.

На базата на Междинния Отчет към 30.06.2022 г. СД счита, че:

- средствата, с които Дружеството разполага към 30.06.2022 г. и се очаква да разполага през втората половина на 2022 г., са достатъчни за изплащането на 6-Месечния Дивидент;

и

- изплащането на 6-Месечния Дивидент не поставя под заплаха текущото обслужване на задълженията на Дружеството към кредитори, персонал, бюджет и други в обичайния ход на неговата дейност.

6. НАЛИЧИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

СД счита, че при вземане на решение на общото събрание на акционерите на Дружеството в този смисъл, биха били налице всяко едно поотделно и всички заедно условия, предвидени в чл. 247а от Търговския закон и чл. 115в, ал. 2 от ЗППЦК и чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за изплащането на 6-Месечния Дивидент.

Членове на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:

1. Кристина Димитрова Петрова
2. Иванка Христоскова Ангелова
3. Светла Димитрова Ангелова

03.08.2022 г.