



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,
ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2022 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 49 045 400 (четиридесет и девет милиона, четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в 49 045 400 (четиридесет и девет милиона, четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя поименни, безналични акции с право на глас. Капиталът на дружеството е увеличен за последно през 2021 г., като процесът по второто увеличение на капитала завърши с допускането до търговия на БФБ на новата емисия акции считано от 08.12.2021 г. Разпределението на инвеститорите са представени, както следва:

Таблица №1

Акционери	Брой акции	% участие
Институционални инвеститори	27 274 871	55,61%
Физически лица	21 770 529	44,39%
<u>Всичко:</u>	<u>49 045 400</u>	<u>100,00%</u>

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

Таблица № 2

Акционери	Пряко участие		Непряко участие	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	12 463 344	25.41%	0	0%
Феърплей Интернешънъл АД	9 100 000	18.55%	14 543 344	29,65%
Марио Захариев Захариев	16 034 530	32.69%	23 643 344	48,21%
Анна Петрова Захариева	4 954 037	10.10%	0	0%
<i>Общо акционери 5 % +</i>	<i>42 551 911</i>	<i>86,76%</i>	<i>38 186 688</i>	<i>77,86%</i>
<u>От всичко</u>	<u>49 045 400</u>	<u>100,00%</u>	<u>49 045 400</u>	<u>100,00%</u>

Към 31.03.2022 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е част от групата на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, тъй като притежаваните от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД пряко и непряко права на глас в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са на стойност 48,2% от всички гласове.

Към 31.03.2022 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

- Кристина Димитрова Петрова
- Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова
- Иванка Христова 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 31.03.2022 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 28.01.2022 г. дружеството придоби административна сграда в София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А – изцяло отдаден приходо-генериращ актив – позиция № 3 в табл. 3. Други обекти в този сегмент са Офис сграда „Бизнес Хъб“ и земя, гр. София, „Люба Величкова“ № 9, 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. Всички се отдават под наем за период (обикновено) от 1 година.

Друг сегмент, представен в портфейла на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са жилищни имоти – ваканционни апартаменти в 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 развитието им.

Инвестициите на дружеството към 31.03.2022 г. са представени в следващата таблица.

Таблица № 3 (хил. лв)

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя	15 126	-1 577	13 549
Офис сграда – "Бизнес хъб" - гр. София	18 758	-	18 758
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	11 672	-	11 672
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	9	620
Земя – гр. Сандански	1 198	-450	748
Земя – с. Паничище	1 333	-1	1 332
Земя – с. Черноморец	718	-384	334
Земя – гр. София, ул. "Люба Величкова" 9	3 429	-	3 429
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	-5	10
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	-6	11
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	-7	11
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	-6	10
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	-72	54
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	-72	54
Санта Марина - вила 44А, офис	437	-211	226
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	-104	89
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	-159	198
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	-32	26
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	-22	36
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	-22	34
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	-20	43
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	-25	55
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	-22	18
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	-38	30
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	-224	248
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	-59	141
Санта Марина - вила 39, офис С	190	-64	126
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	-81	125
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	-132	775
Санта Марина - вила 79, търговска площ	457	-246	211
Санта Марина - вила 82, склад	177	-46	131
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 659	-1 386	3 273
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 689	-1 359	1 330
Търг. комплекс "Magina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	-561	2 894
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	-150	2 461
ОБЩО:	70 596	- 7 534	63062

III. КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 31.03.2022 г.

На **26.01.2022 г.** „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет на дружеството към 31.12.2021 г.

На **31.01.2022 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, със следното съдържание:

В изпълнение на взето решение по точка първа от дневния ред на Извънредно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 22.11.2021 г. Ви уведомявам, че на 28.01.2022 г. беше подписан окончателен договор, чрез който „ФеърПлей Интернешънъл“ АД прехвърли на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ собствеността на недвижим имот, находящ се в гр. София, Столична община, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А, а именно сграда, долепена от западната страна на съществуваща сграда на Български червен кръст (БЧК), проектирана с два входа, от запад - непосредствено от уличния тротоар и от юг - от открит паркинг пред сградата на БЧК, включително и рампа посредством, която се достига до второто ниво на съществуващия гараж, със застроена площ на сградата от 911,90 кв. м. и разгънатата застроена площ съгласно ценообразуване от 6064,78 кв.м., второ (долно) ниво на подземен гараж, със застроена площ от 1710,40 кв.м., включващо паркинг, машинно помещение

и рампа, заедно със съответните идеални части от общите части на подземния гараж, заедно със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изграден подземния гараж и оборудване по списък.

На **01.02.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и материали към нея за свикване на извънредно годишно общо събрание на акционерите със следния дневен ред:

1. Приемане на нов устав на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема нов устав на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

На **28.02.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността две съобщения за Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, със следното съдържание:

1. Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 28.02.2022 г. във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ уведомления, както следва:

- Уведомление за промяна в дялово участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е изплатен дивидент от „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД частично чрез прехвърляне на акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на прехвърлянето на акции е настъпила промяна в прякото притежание на акционерно участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 0 % на 6,59 %. В резултат на извършеното придобиване на акции е настъпила промяна в размера на непрякото притежаване на акционерно участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 55,93% на 48,21 %.

- Уведомление за промяна в дялово участие на Марио Захариев във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като на Марио Захариев е изплатен дивидент от „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД частично чрез прехвърляне на акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на прехвърлянето на акции е настъпила промяна в прякото притежание на акционерно участие на Марио Захариев в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 25,85% на 27,67 %. Вследствие на прехвърлянето на акции е настъпила промяна в непрякото притежание на акционерно участие на Марио Захариев в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 55,93% на 54,79 %.

- Уведомление за промяна в дялово участие на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е изплатило дивидент частично чрез прехвърляне на акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на прехвърлянето на акции е настъпила промяна в прякото притежание на акционерно участие на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 11,97% на 4,24 %. В резултат на прехвърлянето на акции не е настъпила промяна в размера на непрякото притежаване на акционерно участие на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

2. Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 28.02.2022 г. във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ уведомления, както следва:

- Уведомление за промяна в дялово участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е изплатило дивидент частично чрез прехвърляне на акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на прехвърлянето на акции е настъпила промяна в прякото притежание на акционерно участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 6,59 % на 0 %. В резултат на извършеното прехвърляне на акции не е настъпила промяна в размера на непрякото притежаване на акционерно участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

- Уведомление за промяна в дялово участие на Марио Захариев във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като на Марио Захариев е изплатен дивидент от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД частично чрез прехвърляне на акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на прехвърлянето на акции е настъпила промяна в прякото притежание на акционерно участие на Марио Захариев в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 27,67% на 32,69 %. Вследствие на прехвърлянето на акции е настъпила промяна в непрякото притежание на акционерно участие на Марио Захариев в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 54,79 % на 48,21%.

- Уведомление за промяна в дялово участие на Анна Захариева във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като на Анна Захариева е изплатен дивидент от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД частично чрез прехвърляне на акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на прехвърлянето на акции е настъпила промяна в прякото притежание на акционерно участие на Анна Захариева в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 8,54% на 10,10 %.

На **02.03.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността две съобщения за Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 02.03.2022 г. във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ уведомления, както следва:

- Уведомление за промяна в дялово участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е придобило акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на сключена сделка за покупка на акции е настъпила промяна в прякото притежание на акционерно участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 0 % на 18,554 %. В резултат на сключена сделка е настъпила промяна в размера на непрякото притежаване на акционерно участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 48,207% на 29,653%.

- Уведомление за промяна в дялово участие на „ФП Инвест“ АД във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като „ФП Инвест“ АД е продало акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на сключена сделка за продажба на акции е настъпила промяна в прякото притежание на акционерно участие на „ФП Инвест“ АД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 43,97 % на 25,41 %.

На **07.03.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от ИОСА проведено на 07.03.2022 г.

На **10.03.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността две съобщения за Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, със следното съдържание:

Министерство на околната среда и водите, Регионална инспекция – Бургас издаде Решение № БС-13-ЕО за извършване на екологична оценка на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.35.139 по КК на гр. Созопол, община Созопол, с цел обособяване на нов УПИ от имота с отреждане „за сгради за курорт и допълващи дейности“ и ПУППРЗ за ПИ с идентификатор 67800.35.135 по КК на гр. Созопол. Община Созопол, с цел обособяване на два нови УПИ от имота с отреждане „за сгради за курорт и допълващи дейности“ и „за КОО“. Решението е достъпно на страницата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – www.fpp.bg

На **17.03.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността две съобщения за Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, със следното съдържание:

С вписване № 20220317120836 ТРРЮЛНЦ вписа устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, приет на проведено на 07.03.2022 г. общо събрание на акционерите. На основание с чл.

15, ал. 4 във връзка с ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация уставът е одобрен с Решение № 869 – ДСИЦ/14.12.2021 г. на Комисия за финансов надзор.

На **29.03.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран отчет за 2021 г.

Вътрешната информация, оповестена от дружеството за периода 01.01.-31.01.2022 г., е публикувана на адрес <http://fpp.bg/news/7/news>

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 равнопоставен 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 от 29.03.2022 г. през март 2022 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> се понижава с 4.8 пункта в сравнение с февруари в резултат на неблагоприятния бизнес климат в промишлеността, търговията на дребно и сектора на услугите.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p> <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през март 2022 г. спада със 7.1 пункта. Оценките на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията са резервирани, като и очакванията им за следващите шест месеца се влошават. Основните пречки за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила, фактора „други“5 и недостатъчното търсене от страната, като анкетата отчита нарастване на негативното влияние на първия фактор. В сравнение с предходния месец делът на мениджърите, които прогнозираят продажните цени в промишлеността да се повишат през следващите три месеца, се увеличава и достига 29.4%..</p> <p>По данни на Националния статистически институт през март 2022 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> запазва нивото си от предходния месец. Очакванията на строителните</p>

	<p>предприемачи както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за дейността им през следващите три месеца, са благоприятни. Последната анкета обаче отчита увеличение на броя на клиентите със закъснения в плащанията.</p> <p>Несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостигът на работна сила продължават да бъдат основните фактори, ограничаващи развитието на бизнеса, като през последния месец се наблюдава засилване на отрицателното въздействие на първите два фактора. По отношение на продажните цени в строителството 53.2% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>През март 2022 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се понижава с 2.1 пункта в резултат на неблагоприятните очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По-умерени са и мненията им относно настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за развитието на бизнеса продължават да бъдат свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени в сектора 23.6% от мениджърите очакват те да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>Очакванията на експертите на ЦБ са през 2022 г. растежът в еврозоната все още да бъде стабилен, но темпът му да бъде по-бавен, отколкото очакванията преди началото на войната. В макроикономическите прогнози експертите предвиждат 5,4% годишен растеж на БВП в реално изражение през 2021 г., 3,7% през 2022 г., 2,8% през 2023 г. и 1,6% през 2024 г. В сравнение с декемврийските прогнози перспективите за 2022 г. и 2023 г. са ревизирани надолу. Това почива на допускането, че сегашните прекъсвания на енергийните доставки и негативното въздействие върху доверието, свързано с конфликта, са временни и че глобалните вериги за доставки не са сериозно засегнати. При неблагоприятен сценарий, при който на Русия се налагат по-строги санкции, водещи до известни смущения в световните вериги за създаване на стойност, по-високи енергийни разходи и някои временни съкращения на производството в еврозоната, както и до допълнителни финансови сътресения и по-трайна несигурност, растежът в еврозоната през 2022 г. ще бъде с 1,2 процентни пункта под този в базисния сценарий. Разликата през 2023 г. ще бъде ограничена, а през 2024 г. растежът ще бъде малко по-голям поради ефекта на догонване. В случай на тежък сценарий, който освен характеристиките на неблагоприятния сценарий предполага по-силна реакция на цените на енергийните стоки спрямо по-строги съкращения в предлагането и по-сериозна преоценка на финансовите пазари, растежът на БВП може да се окаже под този в базисния сценарий.</p> <p>Влиянието на руско-украинската война следва да се оценява в контекста на стабилните базови условия за икономиката на еврозоната, подпомогнати от широката подкрепа на политиката. Възстановяването на икономиката е стимулирано от отслабващия ефект на варианта „омикрон“ на коронавируса (COVID-19).</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>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 9 март 2022 г., отразена в Икономически бюлетин, бр. 2 /2022 г., е че световната икономика се е развивала с устойчиви темпове през 2021 г. въпреки неблагоприятните фактори, свързани с възобновяването на пандемията от коронавирус, и затрудненията в доставките. Показателите от проучванията показват продължаващо засилване на икономическата активност през първото тримесечие на 2022 г. Войната между Русия и Украйна обаче поражда значителна несигурност за иначе стабилните глобални перспективи. Неотдавнашните проучвания за икономическата активност показват, че от януари до февруари инерцията на растежа се е засилила, тъй като пандемията и натискът от страна на предлагането са отслабнали. Въпреки това поради икономическите последици от войната и постепенната отмяна на политическите стимули прогнозите за глобалния растеж бяха преразгледани надолу спрямо тези от декември, по-специално за 2022 г. и 2023 г. Растежът на световния БВП в реално изражение (без еврозоната) се очаква да се забави до 4,1% през 2022 г. и до 3,6% през 2023 г. и 2024 г. Растежът на външното търсене в еврозоната се очаква да се понижи от 9,9% през 2021 г., до 4% през 2022 г., 3,2% през 2023 г. и 3,6% през 2024 г. Сравнявайки с глобалния внос, външното търсене в еврозоната е по-тежко засегнато от конфликта поради сравнително големия дял в търговията на еврозоната на Русия и страните от Централна и Източна Европа, които са особено силно изложени на неблагоприятните последици от конфликта. В сравнение с предишните прогнози темпът на растеж на външното търсене в еврозоната остана без промяна за 2022 г., като влиянието на инвазията напълно компенсира положителния остатъчен ефект от 2021 г., а за 2023 г. и 2024 г. той бе ревизиран надолу.</p> <p>Очакванията на експертите са през 2022 г. затрудненията в доставките да намаляват и до 2023 г. да бъдат изцяло преодолені. Експортните цени на конкурентите на еврозоната бяха ревизирани нагоре за 2022 г. и 2023 г., тъй като по-високите цени на борсовите стоки, затрудненията в доставките и възстановяващото се търсене съвпаднаха. Въпреки че бъдещото развитие на пандемията остава важен рисков фактор, който засяга базисните прогнози за глобалната икономика, войната между Русия и Украйна сериозно засилва несигурността. Така нареченият опашен, или остатъчен риск (tail risk) от надценяване, свързан с допълнителна ескалация, може да бъде значителен и да попречи на глобалното възстановяване, като същевременно засили инфлационния натиск. Войната между Русия и Украйна ще окаже съществено влияние върху икономическата активност в еврозоната чрез по-високите цени на енергийните и на борсовите стоки, нарушаването на международната търговия и отслабване на доверието. Въпреки това базовите условия са стабилни и са подкрепени от мащабна помощ по линия на паричната политика. Икономиката отбеляза 5,3% растеж през 2021 г., като в края на годината БВП се завърна на предпандемичното си равнище. Растежът обаче се забави до 0,3% в последното тримесечие на 2021 г. и се очаква да остане слаб и през първото тримесечие на 2022 г. Перспективите</p>

	<p>за икономиката ще зависят от хода на руско-украинската война, от влиянието на икономическите и финансовите санкции и от други мерки. Същевременно други фактори, които пречат на растежа, вече отслабват. Според базисния сценарий в прогнозите на експертите икономиката на еврозоната ще продължи да се развива стабилно през 2022 г., но с по-слаб темп, отколкото се очакваше преди да избухне войната. Мерките за ограничаване на разпространението на варианта „омикрон“ са имали по-слаб ефект от използваните при предишните вълни на пандемията и сега се отменят. Затрудненията в доставките, предизвикани от пандемията, също показаха известни признаци за намаляване, а пазарът на труда продължи да укрепва. Последиците от значителния шок по линия на цените на енергийните стоки върху хората и бизнеса може да бъдат отчасти смекчени чрез използване на спестяванията, натрупани по време на пандемията, и чрез компенсаторни фискални мерки.</p> <p>Руската инвазия в Украйна предизвика значителна нестабилност на финансовите пазари. След избухването на войната безрисковите лихвени проценти на паричния пазар частично забавиха увеличението си, наблюдавано след февруарското заседание на Управителния съвет, а курсът на акциите се понижи. Финансовите санкции срещу Русия, включително изключването на някои руски банки от СУИФТ, досега не са предизвикали сериозно напрежение на паричните пазари или недостиг на ликвидност в банковата система на еврозоната. Балансите на банките остават като цяло здрави благодарение на стабилните капиталови позиции и по-малкия брой необслужвани кредити. Сега банките са толкова рентабилни, колкото бяха и преди пандемията. Лихвените проценти по банков кредити за фирми леко се повишиха, докато тези по ипотечни кредити за домакинства остават стабилни на исторически ниски нива. Кредитните потоци към фирми намаляха, след като през последното тримесечие на 2021 г. значително нараснаха. Кредитирането на домакинствата се запазва, особено за покупка на жилище.</p> <p>Въз основа на актуализираната си оценка и като взе предвид несигурната среда, Управителният съвет на БНБ — преразгледа графика на програмата за покупка на активи за следващите месеци. Месечно нетните покупки по <i>APP</i> ще възлязат на 40 млрд. евро през април, на 30 млрд. евро през май и на 20 млрд. евро през юни. Управителният съвет остава в готовност да внесе корекции във всички свои инструменти, когато е целесъобразно, за да гарантира, че инфлацията се стабилизира към неговата цел от 2% в средносрочен план.</p> <div data-bbox="657 875 1246 1198" 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>0,00</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2022 - 31.03.2022 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник: БНБ</p>	Месец	Основен лихвен процент (%)	Януари	0,00	Февруари	0,00	Март	0,00
Месец	Основен лихвен процент (%)								
Януари	0,00								
Февруари	0,00								
Март	0,00								
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</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 индексът на потребителските цени за януари 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 101.5%, т.е. месечната инфлация е 1.5%. Годишната инфлация за януари 2022 г. спрямо януари 2021 г. е 9.1%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2021 - януари 2022 г. спрямо периода февруари 2020 - януари 2021 г. е 4.1%.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Годишната инфлация за януари 2022 г. спрямо януари 2021 г. е 7.7%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2021 - януари 2022 г. спрямо периода февруари 2020 - януари 2021 г. е 3.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.4%, т.е. месечната инфлация е 1.4%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.9%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 10.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 5.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.4%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 8.4%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 4.2%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2022 г. спрямо февруари 2022 г. е 102.2%, т.е. месечната инфлация е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 5.2%, а годишната инфлация за март 2022 г. спрямо март 2021 г. е 12.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 6.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2022 г. спрямо февруари 2022 г. е 102.1%, т.е. месечната инфлация е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 4.5%, а годишната инфлация за март 2022 г. спрямо март 2021 г. е 10.5%. Средногодишната</p>								

	<p>инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 5.0%</p> <div data-bbox="639 129 1265 472" style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <caption>ИНФЛАЦИЯ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Инфлация (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>1,50%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>1,40%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>2,20%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник:НСИ</p> </div>	Месец	Инфлация (%)	Януари	1,50%	Февруари	1,40%	Март	2,20%
Месец	Инфлация (%)								
Януари	1,50%								
Февруари	1,40%								
Март	2,20%								
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.).</p> <p>В Националния план за въвеждане на еврото в България са описани принципите, институционалната и правно-нормативната рамка за приемане на еврото, както и основните дейности за успешното въвеждане на еврото от 1 януари 2024 година. Документът разглежда всички важни оперативни дейности и мерки, които участниците в подготовката за въвеждането на еврото – частният, публичният сектор и гражданите – следва да извършват като част от процеса по въвеждането на еврото.</p> <p>В началото на януари 2022 г. министър – председателят Кирил Петков в интервю пред Bloomberg TV потвърди, че България ще стане член на Еврозоната на 1 януари 2024 година. Той изказа становище, че преходът от българския лев към еврото трябва да се третира внимателно и изисква мащабна обществена информационна кампания и уточни, че страната ни ще запази непроменен сегашния фиксинг лев-евро до влизането през 2024 г.</p> <p>Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По данни на БНБ от 30.03.2022 г. брутният външен дълг¹ в края на януари 2022 г. възлиза на 41 675.8 млн. евро (55.5% от БВП²), което е с 2790.8 млн. евро (7.2%) повече в сравнение с края на януари 2021 г. (38 885 млн. евро, 57.3% от БВП). В края на януари 2022 г. краткосрочните задължения са 6701.5 млн. евро (16.1% от брутният дълг, 8.9% от БВП) и се увеличават с 945.1 млн. евро (16.4%) спрямо края на януари 2021 г. (5756.4 млн. евро, 14.8% от дълга, 8.5% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 34 974.3 млн. евро (83.9% от брутният дълг, 46.6% от БВП), като се увеличават с 1845.7 млн. евро (5.6%) спрямо края на януари 2021 г. (33 128.5 млн. евро, 85.2% от дълга, 48.8% 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>През февруари 2022 г., след военния конфликт между Русия и Украйна, някои държави обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу държавния дълг на Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически лица. Поради нарастващото геополитическо напрежение от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и значително поевтиняване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Очакванията са въведените санкции да повлияят на дейността на руски и украински предприятия в различни сектори на икономиката. Предвид прогнозите за значително забавяне на икономиката в световен мащаб заради събитията в Украйна, се очаква това да доведе до намаляване на потреблението и реалните доходи на населението. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.</p> <p>Към момента на изготвяне на настоящия доклад е отпаднала извънредната епидемична обстановка в страната, като се очаква отмяна на различни плащания, въведени от централната власт като обезщетения за намаляване на негативните последици от преустановяване на бизнеса, във връзка с COVID-19.</p>
<p>РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА</p>	<p>Българският енергиен сектор е от ключово значение за бъдещото развитие и устойчивост на икономиката на цялата страна. Държавната политика в енергетиката се осъществява чрез Народното събрание и Министерския съвет, съгласно чл. 3 от Закона за енергетиката (ЗЕ). Енергийната политика на страната се провежда от министъра на енергетиката.</p> <p>Основния риск в сектора е зависимостта на страната от вноса на природен газ и други важни за сектора ресурси. Основен местен ресурс на България са лигнитните въглища. Ядрената енергия се отчита за местен източник и в значителна степен допринася за подобряване на енергийната независимост. Трябва да се отбележи, че енергийната зависимост на България е значително по-ниска от средната за страните членки на ЕС.</p> <p>Основен приоритет на Министерството на енергетиката при провеждането на енергийната политика на страната е набелязването на средносрочни и дългосрочни приоритети в развитието на енергетиката, включително постигане на хармонизирана връзка между енергийната политика на Република България и тази на Европейския съюз.</p> <p>Основните цели в сектора са постигане високотехнологична, сигурна и надеждна енергийна система, която използва максимално наличния ресурс в България и защитава максимално българските потребители. Очакваното свързване на газопреносните мрежи на България и Гърция ще допринесе за значителното намаляване на вероятността от рязко покачване на цените на доставяния природен газ, а от там и на произвежданите топлинна и ел. енергия.</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, 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

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 превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

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

ЛИКВИДЕН РИСК

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

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. 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

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. по отношение на 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 задържаеше 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.

Ликвидността на пазара на ваканционните имоти в България се подобри през 2021 год., като се отчете сериозен интерес към имоти на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец, но очакванията са негативни за следващото тримесечие, като в случай че военните действия в Украйна не се преустановят през второ тримесечие на 2022 г. има опасност от рязко намаляване на интереса към 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 НАЕМНИТЕ

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 редукция 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 COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно действащото законодателство в Р. България при наличие на определени епидемични предпоставки е възможно обявяване на извънредна епидемична обстановка. Обявяването на извънредна епидемична обстановка позволява на държавните и общински власти въвеждане на редица ограничения в дейността на стопанските субекти с цел защита на живота и здравето на гражданите. През първо тримесечие на 2020 г. в България е обявена извънредна епидемична обстановка, като са въведени и отменени различни ограничения, засягащи пряко и непряко дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

От 01.04.2022 г. на цялата територия на Р. България отпадна извънредната епидемична обстановка, предвид което се отмениха въведените противоепидемични мерки, с изключение на изискването за зелен сертификат на влизащите на наша територия. Така посочената обстановка все още възпрепятства нормалното развитие в сферата на туризма, като сектора очаква и тази мярка да отпадне предвид благоприятната епидемична обстановка.

Предвид трудността за предвиждане на хода на събитията и през 2022 г., Ръководството на Дружеството ще продължи да оценява въздействието на кризата COVID-19, ще прави оценка на риска и ще предприема гъвкави действия, основаващи се на Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

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 промениха това и сега повечето анализатори предупреждават, че инфлацията няма да се забави и икономическият растеж най-вероятно 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. Очакваното повишаване на цените на енергията би повлияло негативно върху икономическата активност на Европа, което вече би засегнало 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 е много трудно да се направят конкретни прогнози за ефектите от тази криза, тъй като те зависят от продължителността на конфликта, неговото разпространение в други държави, обхвата и продължителността на наложените санкции, както и от крайния изход от войната. Въпреки това е ясно, че тази ситуация ще засегне много неблагоприятно летния туризъм, а от там и финансовите резултати на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ. Към 31.03.2022 г. резервациите в туристическите обекти на дружеството са силно повлияни от наложените спрямо Русия и нейни граждани ограничения, като не се очаква съществено присъствие в черноморските курорти на руски граждани собственици на недвижими имоти.

V. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.03.2022 Г.

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 49 045 400 (четиридесет и девет милиона, четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 49 045 400 (четиридесет и девет милиона, четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя поименни, безналични акции с право на глас.

Към 31.03.2022 г. нетните приходи от продажба са в размер на 2 075 хил. лв. За сравнение за аналогичния период на 2021 г., когато дружеството е отчетло 1 673 хил. лева приходи от дейността.

Таблица № 5 (в хил. лв.)

ПРИХОДИ	31.03.2022	%	31.03.2021
А. Приходи от дейността			
1. Продукция	576	-64,04%	1 602
2. Стоки	2		0
3. Услуги	1 497	2 008,45%	71
Общо за група I:	2 075	24,03%	1 673

Общо разходите за дейността са на стойност 1 313 хил. лв. при отчетени 1 985 хил. лева през аналогичния период на 2021 г.

Таблица № 6 (в хил. лв.)

РАЗХОДИ	31.03.2022	%	31.03.2021
I. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	9	100.00%	0
2. Разходи за външни услуги	322	128.37%	141
3. Разходи за амортизации	181	389.19%	37
4. Разходи за възнаграждения	35	-12.50%	40
5. Разходи за осигуровки	3	0.00%	3
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	541	-67.57%	1 668
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0.00%	0

8. Други, в т.ч.:	75	29.31%	58
I. Разходи по икономически елементи	1 166	-40.11%	1947
II. Финансови разходи	147	286.84%	38
Б. общо Разходи за дейността	1313	-33.85%	1 985
В. Печалба /-Загуба от дейността	762	-344.23%	-312
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	1313	-33.85%	1 985
Д. Печалба преди облагане с данъци	762	-344.23%	-312
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	762	-344.23%	-312
Ж. Нетна печалба/-Загуба за периода	762	-344.23%	-312

Към 31.03.2022 г. отчетеният нетен финансов резултат от Дружеството е печалба в размер на 762 хил. лв. при отчетена към 31.03.2021 г. загуба в размер на 312 хил. лева.

Таблица № 7 (в хил. лв.)

Показатели в хил. лв.	31.03.2022	%	31.03.2021
Приходи от дейността, в т.ч.:	2 075	24.03%	1 673
- Нетни приходи от продажби на продукцията (в т.ч апартаменти)	576	-64.04%	1 602
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	2	100.00%	0
- Приходи от услуги	1 497	2008.45%	71
Разходи по иконом. елементи	1 166	-40.11%	1 947
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	147	286.84%	38
Общо Разходи за дейността	1 313	-33.85%	1 985
Финансов резултат без обезценки	762	-344.23%	-312
Общо Активи	97 859	56.04%	62 714
Основен капитал	49 045	47.97%	33 145
Нетна стойност на активите (НСА)	69 155	31.39%	52 634
НСА на една акция (в лв.)	1.41	-11.21%	1.59

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 97 859 хил. лв., спрямо отчетната стойност към 31.03.2021 г., когато същите са в размер на 62 714 хил. лв., т.е. бележим увеличение на активите с 56.04 %.

Таблица № 8 (в хил. лв.)

АКТИВИ	31.03.2022	%	31.03.2021
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	69 014	114.80%	32 129
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5 952	8.67%	5 477
II. Инвестиционни имоти	63 062	136.61%	26 652
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко	28 845	-5.69%	30 585
I. Материални запаси	23 242	-21.91%	29 763
II. Търговски и други вземания	369	-34.22%	561
III. Финансови активи 0	0	-	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	5 234	1905.36%	261
ОБЩО АКТИВИ към 31 март :	97 859	56.04%	62 714

Стойността на собствения капитал е 69 155 хил. лв. и се увеличава с 31,39 %, в сравнение с тази към 31.03.2021 г., когато е в размер на 52 634 хил. лв.

Стойността на основния капитал е 49 045 хил. лв., като през тримесечието не е извършвана промяна.

Таблица № 9 (в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.03.2022	%	31.03.2021
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	69 155	31.39%	52 634
I. Основен капитал	49 045	47.97%	33 145
II. Резерви	17 531	0.00%	17 531
III. Финансов резултат	2 579	31.72%	1 958
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0.00%	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	24 908	355.36%	5 470
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	3 796	-17.66%	4 610
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ към 31 март :	97 859	56.04%	62 714

Дружеството отчита вземания към 31.03.2022 в размер на 369 хил.лв., спрямо 561 хил.лв. за аналогичния период на 2021 г. Дружеството има нетекущи пасиви в размер на 24 908 хил. лв. и текущите пасиви са в размер на 3 796 хил. лева.

През първо тримесечие на 2022 година дружеството е погасило задължения по банкови кредити в размер на 737 924 лв., представляващо редовни погасителни вноски в размер на 415 260 лв. и частично предварително погасяване за сметка на последна погасителна вноска с падеж 25.06.2026 г. в размер на 322 664 лв.

На 7 април 2022 г. погасихме задължение по банков кредит в размер на 131 950 лв, с което сме изпълнили преди 28.02.2023 година, условие за използване на 30% от получените суми по договори от продажба на апартаменти в Банско, Созопол и Черноморец за предсрочно погасяване на отпуснат кредит.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.03.2022 Г.



Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.3.2022	31.3.2021
Коефициент на обща ликвидност	7,60	6,63
Коефициент на бърза ликвидност	1,48	0,18
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,38	0,06
Коефициент на незабавна ликвидност	1,38	0,06



Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.3.2022	31.3.2021
Рентабилност на Основния Капитал	0,016	-0,009
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,011	-0,006
Рентабилност на Активите (ROA)	0,008	-0,005

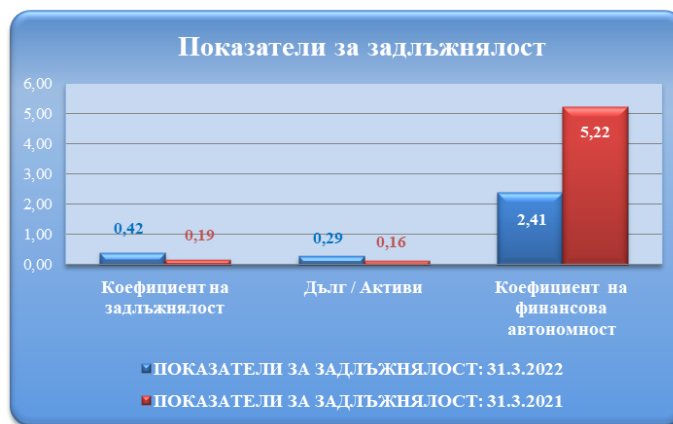


Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.3.2022	31.3.2021
Коефициент на задлъжнялост	0,42	0,19
Дълг / Активи	0,29	0,16
Коефициент на финансова автономност	2,41	5,22



Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	31.3.2022	31.3.2021
ЕБИТДА	1090	-237
ЕБИТ	909	-274

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 01.01.2022 г. до 31.03.2022 г.



Борсов код на емисията акции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е код FPP

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 31.03.2022 г.

Таблица № 14

Продажби (хил. лв.)

Клиент	Вид сделка	Към	Към
		31.03.2022	31.03.2021
		г.	г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	235	68
Общо		235	68

Таблица № 15

Покупки (хил. лв.)

Доставчик	Вид сделка	Към	Към
		31.03.2022	31.03.2021
		г.	г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнагр. на обсл. др-во, наем, покупка инвестиционен имот	11 640	86
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	-	3
Общо		11 640	89

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Таблица № 16

Вземания (хил. лв.)

Клиент	Към	Към
	31.03.2022 г.	31.03.2021 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	3	1
Общо	3	1

Задължения (хил. лв.)

Доставчик	Към 31.03.2022 г.	Към 31.03.2021 г.
Феърплей Интернешънъл АД	1	692
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	3	0
Санта Марина АД	0	347
Общо	4	1 039

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

29.04.2022 г.

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