



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ,
ПРЕЗ ПЪРВОТО ПОЛУГОДИЕ 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 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	16 102 055	32,83%
Физически лица	32 943 345	67,17%
<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	
	Бр. акции	% участие
ФП Инвест АД	12 465 644	25.42%
Марио Захариев Захариев	14 311 948	29.18%
Анна Петрова Захариева	7 562 125	15.42%
Марина Марио Захариева	3 433 178	7.00%
Милена Марио Захариева	3 434 938	7.00%
Катерина Марио Захариева	3 433 178	7.00%
<i>Общо акционери 5 % +</i>	<i>44 641 011</i>	<i>91,02%</i>
<u>От всичко</u>	<u>49 045 400</u>	<u>100,00%</u>

Към 30.06.2022 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

- Кристина Димитрова Петрова
- Иванка Христова Ангелова
- Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова

* На проведено на 27.06.2022 г. ГОСА за нов член на Съвета на директорите на мястото на Виолета Кабзималска – Тахрилова е избрана Светла Димитрова Ангелова. Светла Димитрова Ангелова е вписана като нов член на Съвета на директорите в ТРРЮЛНЦ на 07.07.2022 г.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ

Основната цел на дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акционерите, както и реализиране на доход от акция на базата на коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България, като 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“ АД СИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), след което възлага изпълнението на утвърдени компании в областта на строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация на новопостроените сгради, както и професионалното им управление след това. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на България.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ се ориентира в средносрочен план са 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 30.06.2022 г. в портфейлът на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти.

Основните активи на ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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 № 2 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“ АД СИЦ 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.

Инвестициите на дружеството към 30.06.2022 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"	4 811	-1 386	3 425
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 689	-1 359	1 330
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	-561	2 894
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	-150	2 461
ОБЩО:	70 748	- 7 534	63241

2.4. Изплащане на дивидент за 2019 г.

На 09.12.2020 г. стартира изплащане на дивидент от нетната печалба на Дружеството, реализирана през 2019 г., в общ размер от 358 197,17 лева или брутен размер на дивидента за една акция в размер 0,0108 лева, съответно нетен размер на дивидента на една акция в размер 0,01026 лева за акционерите физически лица. Дружеството избра „Обединена Българска Банка“ АД за кредитна институция по чл. 64 от Наредба № 8/03.09.2020г. като лице, чрез което да се извърши изплащането на дивидента.

Към датата на настоящия отчет неизплатените суми са в размер 7,69 лева. След изтичане на 1 година, считано от началната дата за изплащане на дивидента и в рамките на петгодишния давностен срок, всеки акционер, който не е получил своя дивидент, ще може да го получи от Дружеството по банков път след изрично отправено писмено искане за това на адреса на управление на Дружеството – гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ №51Б или на електронна поща office@fpp.bg.

III. КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 30.06.2022 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.

На **12.04.2022** 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:

На основание чл. 19а, т. 3 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми предоставяме за консултации Задание за обхват и съдържание на Доклад за екологична оценка на „ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.35.139 по КК на град 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 град Созопол, с цел обособяване на 2 нови УПИ с отреждане „за сгради за курорт и допълващи дейности“ и „за КОО“. Становища, мнения и препоръки към съдържанието на Доклада за екологична оценка може да изпращате на адрес: гр. Бургас, ул. „Иван Богоров“ срещу №46 – Офис „Мулти Еко Консулт“ и на ел. поща: office@multi-ecoconsult.com в срок до 29.04.2022г. Всички получени в срок становища ще бъдат съобразени при изготвяне на Доклада за ЕО.

На **14.04.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 148б от Закон за публичното предлагане на ценни книжа със следния текст:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 14.04.2022 г. във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ уведомления по чл. 145 от ЗППЦК, както следва:

- Уведомление за промяна в прякото акционерно участие на Марио Захариев във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 32,69% на 11,69%, настъпила във връзка със сключени договори за дарение. Не е настъпила промяна в притежаваното от Марио Захариев непряко участие, което е в размер на 48,21% от капитала на публичното дружество.

- Уведомление от Милена Захариева за придобито пряко акционерно участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в размер на 7%. Милена Захариева не притежава непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

- Уведомление от Катерина Захариева за придобито пряко акционерно участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в размер на 7%. Катерина Захариева не притежава непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

- Уведомление от Марина Захариева за придобито пряко акционерно участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в размер на 7%. Марина Захариева не притежава непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

На **26.04.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 148б от Закон за публичното предлагане на ценни книжа със следния текст:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 21.04.2022 г. във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ уведомления по чл. 145 от ЗППЦК, както следва:

- Уведомление за промяна в прякото акционерно участие на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 18,55% на 0%. Дружеството запазва размера на притежаваното от него непряко акционерно участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което е в размер на 29,65%.

- Уведомление за промяна в прякото акционерно участие на Марио Захариев във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 11,69% на 25,85%, респ. промяна в притежаваното непряко участие от 48,21% на 29,65%.

На **29.04.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен отчет на дружеството към 31.03.2022 г.

На **26.05.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 27-06-2022г. от 10:00 часа в София - 1407, гр. София, в офис сграда „Хил Тауър“, с адрес бул. „Джеймс Баучер“ № 76А, при следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2021 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2021 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2021 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2021 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г.

3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2021 г.: Райчо Николов Дянков – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите (до 30.11.2021 г.); Кристина Димитрова Петрова – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите (от 01.12.2021 г.); Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите и Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова – член на Съвета на директорите.

4. Вземане на решение за освобождаване от длъжност на Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова, като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от длъжност Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова, като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Решението на ОСА за освобождаване от длъжност влиза в сила след

издаване на одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, по реда на чл. 15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на предложеният кандидат за член на Съвета на директорите на дружеството съгласно т. 5 от дневния ред на събранието.

5. Вземане на решение за избор на Светла Димитрова Ангелова за член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира Светла Димитрова Ангелова за член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Решението на ОСА влиза в сила от датата на решението за одобрение на Комисията за финансов надзор, по реда на чл. 15 от ЗДСИЦДС на предложеният за одобрение кандидат. На основание чл. 49, ал. 1 от Устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ Светла Димитрова Ангелова е с мандат от четири години от влизане в сила на решението на ОСА.

6. Определяне на размера на възнаграждението на новоизбраният член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите определя размер на възнаграждението на Светла Димитрова Ангелова, като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в размер на 1670 лв.

7. Определяне на размера на гаранцията за управление на новоизбраният член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите определя гаранцията за управление в размер на тримесечното брутно възнаграждение на Светла Димитрова Ангелова.

8. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ през 2021г.

9. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г.

10. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2022 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор № 0771/2012 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „ИНВЕСТЕКС ОДИТ“ ЕООД, ЕИК 203039206 да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2022 г.

11. Приемане на решение за освобождаване на Светла Димитрова Ангелова като член на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава Светла Димитрова Ангелова като член на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

12. Приемане на решение за избор на член на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, определяне на мандата и възнаграждението му. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира Геновева Димитрова Ковачева за член на одитния комитет на Дружеството. Мандатът на новоизбрания член е до изтичане на мандата на настоящия състав на Одитния комитет. Определя брутно възнаграждение на Геновева Димитрова Ковачева в размер на 200 лв. на заседание.

13. Приемане на решение за извършване на обратно изкупуване на собствени акции. *Предложение за решение:* Общото събрание приема решение за извършване на обратно изкупуване на собствени акции от капитала на дружеството при следните условия:

- Максимален брой на собствените акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 10% от общия брой акции, издадени от дружеството, но не повече от 3 на сто за всяка календарна година.

- Срок за обратно изкупуване - не по-дълъг от 5 (пет) години.

Срок за заплащане на изкупените акции - съгласно приложимото законодателство. ОСА овластява Съвета на директорите на дружеството в рамките на срока да провежда неограничен брой процедури по обратно изкупуване при спазване условията на настоящото решение и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

- Минимален и максимален размер на цената на изкупуване: ОСА определя минималния и максималния размер на цената на изкупуване в диапазон от 0,50 лв. до 1,99 лв. за една акция, като овластява Съвета на директорите на дружеството да приема конкретни решения относно гласуваната от ОСА минимална и максимална стойност на една акция за обратно изкупуване в рамките на всяка конкретна процедура. В срока на всяка конкретна процедура, в зависимост от пазарните условия, Съвета на директорите по своя преценка да може да променя цената на обратно изкупуване в рамките на границите, заложиени от ОСА.

- Инвестиционен посредник, който да извърши обратно изкупуване: ОСА овластява Съвета на директорите на дружеството да избере инвестиционен посредник, чрез който да извърши обратното изкупуване на собствени акции.

- ОСА овластява Съвета на директорите да определи всички останали конкретни параметри по обратното изкупуване и да извърши всички необходими правни и фактически действия в изпълнение на решението на ОСА, вкл. да провежда неограничен брой процедури по обратно изкупуване при спазване условията на решението на ОСА и приложимото законодателство, да определя начален и краен срок за обратно изкупуване, времетраенето на всяка конкретна процедура по обратно изкупуване.

- ОСА овластява Съвета на директорите да се разпорежда с изкупените акции след извършване на обратното изкупуване съобразно приложимото законодателство.

14. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в:

14.1. Сключване на договори за отдаване под наем на обособени части от търговско – обслужващи сгради в гр. Созопол, местност „Света Марина“, ваканционно селище „Света Марина“, както следва:

14.1.1. Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина“ до басейн № 1, а именно:

- **Рецепция**, Търговски комплекс № 1, със застроена площ на рецепцията 320,66 (триста и двадесет цяло и 0,66 кв. м.) кв. м., състояща се от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители, находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет, тридесет и пет хиляди и петдесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и шест, тридесет и пет хиляди и двадесет и седем, тридесет и пет хиляди и двадесет и пет, тридесет и пет хиляди и двадесет и осем/ по плана на гр. Созопол, местност „Св. Марина“, одобрен съгласно план за регулация със Заповед № 1292/26.10.2005 г. на Кмета на Община Созопол;

- **Ресторант**, със застроена площ на ресторанта 190,30 кв.м. (сто и деветдесет цяло и тридесет стотни квадратни метра), състоящ се от: приемно помещение-калкулант, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, температурно регулиран склад за месо, температурно регулиран склад за млечни продукти, температурно регулиран склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

- **Дневен-панорамен бар и летен ресторант**, със застроена площ 211,21 кв. м. (двеста и единадесет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения; застроената площ на това ниво е 715 /седемстотин и петнадесет/ кв. м., разположени на коти + 4.00 и + 5.00;

- **Покрита тераса към ресторант с открит бар** със застроена площ от 163 кв. м. /сто шестдесет и три кв. м./ и склад, със застроена площ на това ниво 258 /двеста петдесет и осем/ кв. м., разположени на кота + 8.50 над кухнята на ресторанта.

14.1.2. Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина“ – търговски площи до басейн № 2, а именно:

- **Заведение за хранене**, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса на кота +3.20.

Обща площ на това ниво е 300,30 кв. м. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.

- **Фитнес зала**, със застроена площ от 49,12 (четиридесет и девет цяло 0,12) кв. м., изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

- **Офис - помещение**, изградено на трето ниво, на кота + 6.61, със застроена площ 52,18 (петдесет и две цяло 0,18) кв. м.

14.1.3. Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина“ – търговски площи до басейн № 5 (част от Рецепция 2/Търговски комплекс № 5), а именно:

- **Ресторант** със застроена площ 210,98 кв. м. (двеста и десет цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), състоящ се от кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, разположено на кота: +0,00, находящ се в "СГРАДА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ С РЕСТОРАНТ, МАГАЗИНИ, СПА, ПЕРАЛНО И ОТКРИТ БАСЕЙН В УПИ XXII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол;

- **Ресторантска зала с бар**, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 (четиристотин и осемдесет 0,73) кв. м. разположено на кота: +3,50;

- **Перално помещение** със застроена площ 178,34 (сто седемдесет и осем 0,34) кв. м., разположено на кота: -3,50, с достъп откъм входовете на магазина на това ниво, с алтернативен достъп от западната страна и директен достъп към склад за чисто пране.

14.1.4. Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина“ – търговски площи до басейн 4, а именно:

- **Зала с 52 места** със застроена площ от 139,08 (сто тридесет и девет цяло и 0,08 квадратни метра) кв. м., разположена на кота 0.00 веранда;

- **Шоу кукинг и бар** със застроена площ от 44,45 (четиридесет и четири цяло и 0,45 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Кухня, помощни помещения и складове** със застроена площ от 78,34 (седемдесет и осем цяло и 0,34 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Стопански вход** – стълбище със застроена площ от 13,20 (тринадесет цяло и 0,20 квадратни метра) кв. м., разположено на кота 0.00 веранда;

- **Предверие, WC жени и WC мъже** със застроена площ от 24,03 (двадесет и четири цяло и 0,03 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Зала за конференции с 88 места** със застроена площ от 204,53 (двеста и четири цяло и 0,53 квадратни метра) кв. м., разположена на кота +3,60;

- **Помощни офиси и складове** със застроена площ от 89,24 (осемдесет и девет цяло и 0,24 квадратни метра) кв. м., разположени на кота +3.60;

- **Стълбище** със застроена площ от 8,02 (осем цяло и 0,02 квадратни метра) кв.м., разположено на кота +3,60;

- **Предверие, WC жени и WC мъже** със застроена площ от 31,11 (тридесет и едно цяло и 0,11 квадратни метра) кв. м., разположени на кота +3,60;

- **Техническо помещение** със застроена площ от 27,60 (двадесет и седем цяло и 0,60 квадратни метра) кв.м., разположено на кота +5,95.

15. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за отдаване под наем на почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол, състояща се от масивна четириетажна сграда с бар и ресторант с обща РЗП 3 150 (три хиляди сто и петдесет) кв. м. изградена в УПИ I за имоти с планоснимачни номера: 514 /петстотин и четиринадесет/, 515 /петстотин и петнадесет/, 523 /петстотин двадесет и три/ и 524 /петстотин двадесет и четири/ в квартал 55 /петдесет и пет/ по плана на гр. Черноморец, община Созопол, област Бургас. Акт за собственост: НА № 60, т. VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006г. на н-с с район на действие БРС и № в рег. на НК 248.

16. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско със застроена площ 1 972.68 кв. м., с разгъната застроена площ от 8 910.70 кв. м., разположени на и над терена и 4 350, кв. м. разположена под земята във Ваканционно селище „Св. Иван Рилски“, изграден в имот № 089021 в местност „Св. Иван“ – гр. Банско, целият с площ 13 246 кв. м.

17. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко-продажба на недвижим имот и изградената в имота административна сграда (сграда „А“ и сграда „Б“), намиращи се в гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б.

На **30.05.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с настоящото Ви информирам за постъпило на 30.05.2022 г. уведомление по чл. 145 от ЗППЦК за промяна в прякото акционерно участие на Анна Петрова Захаријева във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 10,10% на 15,42%.

На **08.06.2022** 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 за одобрен договор с трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че с Решение № 445-ДСИЦ/07.06.2022 г. Комисия за финансов надзор одобри договор, сключен между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в качеството му на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

На **15.06.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността актуализирана покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 27.06.2022г. от 10:00 часа в София - 1407, гр. София, в офис сграда „Хил Тауър“, с адрес бул. „Джеймс Баучер“ № 76А, при следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2021 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2021 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2021 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2021 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г.

3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2021 г.: Райчо Николов Дянков – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите (до 30.11.2021 г.); Кристина Димитрова Петрова – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите (от 01.12.2021 г.); Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите и Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова – член на Съвета на директорите.

4. Вземане на решение за освобождаване от длъжност на Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова, като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от длъжност Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова, като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Решението на ОСА за освобождаване от длъжност влиза в сила след издаване на одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, по реда на чл. 15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на предложеният кандидат за член на Съвета на директорите на дружеството съгласно т. 5 от дневния ред на събранието.

5. Вземане на решение за избор на Светла Димитрова Ангелова за член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира Светла Димитрова Ангелова за член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Решението на ОСА влиза в сила от датата на решението за одобрение на Комисията за финансов надзор, по реда на чл. 15 от ЗДСИЦДС на предложеният за одобрение кандидат. На основание чл. 49, ал. 1 от Устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ Светла Димитрова Ангелова е с мандат от четири години от влизане в сила на решението на ОСА.

6. Определяне на размера на възнаграждението на новоизбраният член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание

на акционерите определя размер на възнаграждението на Светла Димитрова Ангелова, като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в размер на 1670 лв.

7. Определяне на размера на гаранцията за управление на новоизбраният член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите определя гаранцията за управление в размер на тримесечното брутно възнаграждение на Светла Димитрова Ангелова.

8. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ през 2021г.

9. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г.

10. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2022 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор № 0771/2012 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „ИНВЕСТЕКС ОДИТ“ ЕООД, ЕИК 203039206 да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2022 г.

11. Приемане на решение за освобождаване на Светла Димитрова Ангелова като член на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава Светла Димитрова Ангелова като член на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

12. Приемане на решение за избор на член на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, определяне на мандата и възнаграждението му. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира Геновева Димитрова Ковачева за член на одитния комитет на Дружеството. Мандатът на новоизбрания член е до изтичане на мандата на настоящия състав на Одитния комитет. Определя брутно възнаграждение на Геновева Димитрова Ковачева в размер на 200 лв. на заседание.

13. Приемане на решение за извършване на обратно изкупуване на собствени акции. *Предложение за решение:* Общото събрание приема решение за извършване на обратно изкупуване на собствени акции от капитала на дружеството при следните условия:

- Максимален брой на собствените акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 10% от общия брой акции, издадени от дружеството, но не повече от 3 на сто за всяка календарна година.

- Срок за обратно изкупуване - не по-дълъг от 5 (пет) години.

Срок за заплащане на изкупените акции - съгласно приложимото законодателство. ОСА овластява Съвета на директорите на дружеството в рамките на срока да провежда неограничен брой процедури по обратно изкупуване при спазване условията на настоящото решение и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

- Минимален и максимален размер на цената на изкупуване: ОСА определя минималния и максималния размер на цената на изкупуване в диапазон от 0,50 лв. до 1,99 лв. за една акция, като овластява Съвета на директорите на дружеството да приема конкретни решения относно гласуваната от ОСА минимална и максимална стойност на една акция за обратно изкупуване в рамките на всяка конкретна процедура. В срока на всяка конкретна процедура, в зависимост от пазарните условия, Съвета на директорите по своя преценка да може да променя цената на обратно изкупуване в рамките на границите, заложи от ОСА.

- Инвестиционен посредник, който да извърши обратно изкупуване: ОСА овластява Съвета на директорите на дружеството да избере инвестиционен посредник, чрез който да извърши обратното изкупуване на собствени акции.

- ОСА овластява Съвета на директорите да определи всички останали конкретни параметри по обратното изкупуване и да извърши всички необходими правни и фактически действия в изпълнение на решението на ОСА, вкл. да провежда неограничен брой процедури по обратно изкупуване при спазване условията на решението на ОСА и приложимото законодателство, да определя начален и краен срок за обратно изкупуване, времетраенето на всяка конкретна процедура по обратно изкупуване.

- ОСА овластява Съвета на директорите да се разпорежда с изкупените акции след извършване на обратното изкупуване съобразно приложимото законодателство.

14. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в:

14.1. Сключване на договори за отдаване под наем на обособени части от търговско – обслужващи сгради в гр. Созопол, местност „Света Марина“, ваканционно селище „Света Марина“, както следва:

14.1.1. Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина“ до басейн № 1, а именно:

- **Рецепция**, Търговски комплекс № 1, със застроена площ на рецепцията 320,66 (триста и двадесет цяло и 0,66 кв. м.) кв. м., състояща се от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители, находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет, тридесет и пет хиляди и петдесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и шест, тридесет и пет хиляди и двадесет и седем, тридесет и пет хиляди и двадесет и пет, тридесет и пет хиляди и двадесет и осем/ по плана на гр. Созопол, местност „Св. Марина“, одобрен съгласно план за регулация със Заповед № 1292/26.10.2005 г. на Кмета на Община Созопол;

- **Ресторант**, със застроена площ на ресторанта 190,30 кв.м. (сто и деветдесет цяло и тридесет стотни квадратни метра), състоящ се от: приемно помещение-калкулант, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, температурно регулиран склад за месо, температурно регулиран склад за млечни продукти, температурно регулиран склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

- **Дневен-панорамен бар и летен ресторант**, със застроена площ 211,21 кв. м. (двеста и единадесет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения; застроената площ на това ниво е 715 /седемстотин и петнадесет/ кв. м., разположени на коти + 4.00 и + 5.00;

- **Покрита тераса към ресторант с открит бар** със застроена площ от 163 кв. м. /сто шестдесет и три кв. м./ и склад, със застроена площ на това ниво 258 /двеста петдесет и осем/ кв. м., разположени на кота + 8.50 над кухнята на ресторанта.

14.1.2. Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина“ – търговски площи до басейн № 2, а именно:

- **Заведение за хранене**, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса на кота +3.20.

Обща площ на това ниво е 300,30 кв. м. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.

- **Фитнес зала**, със застроена площ от 49,12 (четиридесет и девет цяло 0,12) кв. м., изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

- **Офис - помещение**, изградено на трето ниво, на кота + 6.61, със застроена площ 52,18 (петдесет и две цяло 0,18) кв. м.

14.1.3. Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина“ – търговски площи до басейн № 5 (част от Рецепция 2/Търговски комплекс № 5), а именно:

- **Ресторант** със застроена площ 210,98 кв. м. (двеста и десет цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), състоящ се от кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, разположено на кота: +0,00, находящ се в "СГРАДА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ С РЕСТОРАНТ, МАГАЗИНИ, СПА, ПЕРАЛНО И ОТКРИТ БАСЕЙН В УПИ XXII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол;

- **Ресторантска зала с бар**, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 (четиристотин и осемдесет 0,73) кв. м. разположено на кота: +3,50;

- **Перално помещение** със застроена площ 178,34 (сто седемдесет и осем 0,34) кв. м., разположено на кота: -3,50, с достъп откъм входовете на магазина на това ниво, с алтернативен достъп от западната страна и директен достъп към склад за чисто пране.

14.1.4. Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина“ – търговски площи до басейн 4, а именно:

- **Зала с 52 места** със застроена площ от 139,08 (сто тридесет и девет цяло и 0,08 квадратни метра) кв. м., разположена на кота 0.00 веранда;

- **Шоу кукинг и бар** със застроена площ от 44,45 (четиридесет и четири цяло и 0,45 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Кухня, помощни помещения и складове** със застроена площ от 78,34 (седемдесет и осем цяло и 0,34 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Стопански вход** – стълбище със застроена площ от 13,20 (тринадесет цяло и 0,20 квадратни метра) кв. м., разположено на кота 0.00 веранда;

- **Предверие, WC жени и WC мъже** със застроена площ от 24,03 (двадесет и четири цяло и 0,03 квадратни метра) кв. м., разположени на кота 0.00 веранда;

- **Зала за конференции с 88 места** със застроена площ от 204,53 (двеста и четири цяло и 0,53 квадратни метра) кв. м., разположена на кота +3,60;

- **Помощни офиси и складове** със застроена площ от 89,24 (осемдесет и девет цяло и 0,24 квадратни метра) кв. м., разположени на кота +3.60;

- **Стълбище** със застроена площ от 8,02 (осем цяло и 0,02 квадратни метра) кв.м., разположено на кота +3,60;

- **Предверие, WC жени и WC мъже** със застроена площ от 31,11 (тридесет и едно цяло и 0,11 квадратни метра) кв. м., разположени на кота +3,60;

- **Техническо помещение** със застроена площ от 27,60 (двадесет и седем цяло и 0,60 квадратни метра) кв.м., разположено на кота +5,95.

15. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват

и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за отдаване под наем на почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол, състояща се от масивна четириетажна сграда с бар и ресторант с обща РЗП 3 150 (три хиляди сто и петдесет) кв. м. изградена в УПИ I за имоти с планоснимачни номера: 514 /петстотин и четиринадесет/, 515 /петстотин и петнадесет/, 523 /петстотин двадесет и три/ и 524 /петстотин двадесет и четири/ в квартал 55 /петдесет и пет/ по плана на гр. Черноморец, община Созопол, област Бургас. Акт за собственост: НА № 60, т. VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006г. на н-с с район на действие БРС и № в рег. на НК 248.

16. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско със застроена площ 1 972.68 кв. м., с разгъната застроена площ от 8 910.70 кв. м., разположени на и над терена и 4 350, кв. м. разположена под земята във Ваканционно селище „Св. Иван Рилски“, изграден в имот № 089021 в местност „Св. Иван“ – гр. Банско, целият с площ 13 246 кв. м.

17. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко-продажба на недвижим имот и изградената в имота административна сграда (сграда „А“ и сграда „Б“), намиращи се в гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б.

Нови въпроси, включени допълнително в дневния ред на общо събрание на акционерите от акционера Марио Захариев Захариев:

18. Определяне на размера на възнаграждението на Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите определя размер на възнаграждението на Иванка Христоскова Ангелова, като член на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, в размер на 4580 лв.

19. Определяне на размера на гаранцията за управление на Иванка Христоскова Ангелова. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите определя гаранция за управление в размер на тримесечното брутно възнаграждение на Иванка Христоскова Ангелова.

На **27.06.2022** г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от общо събрание на акционерите проведено на 27.06.2022 г. от 10:00 часа

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>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>На 18.06.2022 г. международната рейтингова агенция Fitch потвърди кредитния рейтинг на България 'BBB' с положителна перспектива, въпреки политическата несигурност, която остава важен негативен риск за икономиката на България. Според агенция Fitch възникналите перспективи за нови избори могат да забавят усвояването на Плана за възстановяване и устойчивост, който бе одобрен през април. Въпреки това, рисковете от по-съществено забавяне изглеждат ограничени към момента вследствие на устойчивостта на икономиката през последните години към вътрешни и към външни шокове.</p> <p>Основните политически рискове за България засягат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стабилността на българското правителство – от това до голяма степен зависи изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на централната власт. Наблюдаваната политическа несигурност кара правителството да се концентрира върху популистски 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 финансова рамка на държавата за следващата година, правителството увеличи социалните плащания, като пропусна по категоричен начин да заяви намеренията си и да реализира реформи в администрацията, образованието и здравеопазването. - бавното възстановяване от икономическата криза, повлияно и от събитията в Украйна. 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; полагащите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление; - възможността да бъдат извършени реформи, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание 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. - борбата срещу корупцията и организираната битова престъпност. Важни аспекти, които рефлектират върху доверието на европейските партньори и чуждестранните инвеститори. - оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната. - възможността правителството да провежда консервативна и дисциплинирана фискална политика, която поддържа референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в

	публичните финанси.
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт от 29.06.2022 г. през юни 2022 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> се повишава с 1.4 пункта спрямо предходния месец, като подобрене на показателя се наблюдава в промишлеността, строителството и търговията на дребно.</p> <div data-bbox="657 280 1279 676" data-label="Figure"> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p> <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> </div> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през юни 2022 г. нараства с 1.7 пункта. Оценка на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията са оптимистични, като и очакванията им за следващите шест месеца са благоприятни. Същевременно и прогнозите им за производствената активност през следващите три месеца се подобряват. Най-сериозните проблеми за развитието на бизнеса в сектора продължават да бъдат несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, посочени съответно от 61.6 и 30.2% от предприятията. По отношение на продажните цени в промишлеността 29.7% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>През юни 2022 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> се покачва с 2.1 пункта, което се дължи на позитивните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Мненията им относно строителната активност през последните три месеца, както и очакванията им за следващите три месеца също се подобряват. През последния месец обаче се отчита увеличение на броя на клиентите със закъснения в плащането. Основните пречки за дейността на предприятията остават несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостига на работна сила. Според последната анкета делът на мениджърите, които продължават да очакват продажните цени в сектора да се увеличат през следващите три месеца, е 52.2%.</p> <p>През юни 2022 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> запазва нивото си от предходния месец. Оценка на мениджърите относно настоящото търсене на услуги са благоприятни, докато очакванията им за следващите три месеца са резервирани. Основният проблем за дейността на предприятията остава несигурната икономическа среда. На второ и трето място са факторите „конкуренция в бранша“ и „недостиг на работна сила“. По отношение на продажните цени в сектора 22.2% от мениджърите предвиждат те да се увеличат през следващите три месеца.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата към 8 юни 2022 г. растежът на реалния БВП в еврозоната се очаква да се увеличи средно с 2,8% през 2022 г. (от които 2,0 процентни пункта са свързани с ефект на пренос от 2021 г.) и с по 2,1% през 2023 г. и 2024 г. В сравнение с прогнозите на експертите от Европейската Централна Банка (ЕЦБ) от март 2022 г. прогнозата за растежа беше ревизирана надолу с 0,9 процентни пункта за 2022 г. и с 0,7 процентни пункта за 2023 г. най-вече поради икономическото влияние на войната в Украйна, докато растежът за 2024 г. беше ревизиран нагоре с 0,5 процентни пункта, отразявайки възобновяване на активността успоредно с отшумяването на неблагоприятните фактори.</p>
<p>ЛИХВЕН РИСК</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 през юни 2022 г. Управителния съвет на ЕЦБ е взело следните решения по паричната политика:</p> <p>От 1 юли 2022 г. да прекрати нетните покупки на активи по своята програма за закупуване на активи (APP). Намеренията са да продължи да реинвестира изцяло погашенията по главници на ценни книжа с настъпващ падеж, закупени по APP, за продължителен период от време след датата, на която ще започне да повишава основните лихвени проценти на ЕЦБ, и във всеки случай толкова дълго, колкото е необходимо за поддържане на условия за</p>

	<p>достатъчна ликвидност и подходяща позиция по паричната политика.</p> <p>По програмата за закупуване на активи в условията на извънредна ситуация, причинена от пандемия (PEPP), Управителният съвет възнамерява да реинвестира постъпленията по главници на ценни книжа с настъпващ падеж, придобити по програмата, поне до края на 2024 г. При всички случаи бъдещото намаляване на портфейла на PEPP ще се управлява така, че да се предотврати намеса в целесъобразната позиция по паричната политика.</p> <p>В случай на подновяване на свързаната с пандемията фрагментираност на пазара реинвестирането по PEPP може по всяко време да бъде гъвкаво коригирано по време, класове активи и държави. Нетните покупки по PEPP може да се възобновят и в случай на необходимост да се противодейства на негативни шокове, свързани с пандемията.</p> <p>Управителният съвет е извършил внимателен преглед на условията, които според неговите предварителни насоки трябва да бъдат изпълнени, преди да започне да повишава основните лихвени проценти на ЕЦБ. В резултат на тази оценка той е стигнал до заключението, че тези условия са изпълнени.</p> <p>В съответствие с последователната си политика Управителният съвет възнамерява да повиши основните лихвени проценти на ЕЦБ с 25 базисни точки на заседанието си по въпросите на паричната политика през юли.</p> <p>Междувременно той взе решение да остави лихвения процент при основните операции по рефинансиране и лихвените проценти по пределното кредитно улеснение и по депозитното улеснение непроменени съответно на 0,00%, 0,25% и -0,50%.</p> <p>Погледнато в по-далечна перспектива, Управителният съвет очаква през септември отново да повиши основните лихвени проценти на ЕЦБ.</p> <p>Калибрирането на това увеличение на лихвения процент ще зависи от актуализираните средносрочни перспективи за инфлацията. Ако те се запазят или се влошат, на заседанието през септември ще бъде уместно да се приеме по-голямо увеличение.</p> <p>След септември въз основа на текущата си оценка Управителният съвет предвижда, че ще бъде подходящо по-нататъшно постепенно, но устойчиво повишаване на лихвените проценти. В съответствие с ангажимента си за постигане на средносрочната цел от 2% темпът, с който Управителният съвет коригира паричната си политика, ще зависи от постъпващите данни и от това как според него ще се развива инфлацията в средносрочен хоризонт.</p> <p>Управителният съвет ще продължи да наблюдава условията за финансиране на банките и ще гарантира, че операциите с настъпващ падеж по третата поредица целеви операции по дългосрочно рефинансиране (TLTRO III) няма да навредят на гладкото предаване на паричната му политика. Освен това той редовно ще оценява как целевите кредитни операции допринасят за позицията му по паричната политика.</p> <div data-bbox="655 1196 1251 1525" 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> <tr> <td>Април</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Май</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Юни</td> <td>0,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2022 - 30.06.2022 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник: БНБ</p>	Месец	Основен лихвен процент	Януари	0,00%	Февруари	0,00%	Март	0,00%	Април	0,00%	Май	0,00%	Юни	0,00%
Месец	Основен лихвен процент														
Януари	0,00%														
Февруари	0,00%														
Март	0,00%														
Април	0,00%														
Май	0,00%														
Юни	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>														

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%.

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%.

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 инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 5.0%

Индексът на потребителските цени за април 2022 г. спрямо март 2022 г. е 102.5%, т.е. месечната инфлация е 2.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 7.8%, а годишната инфлация за април 2022 г. спрямо април 2021 г. е 14.4%. Средногодишната инфлация за периода май 2021 - април 2022 г. спрямо периода май 2020 - април 2021 г. е 7.0%.

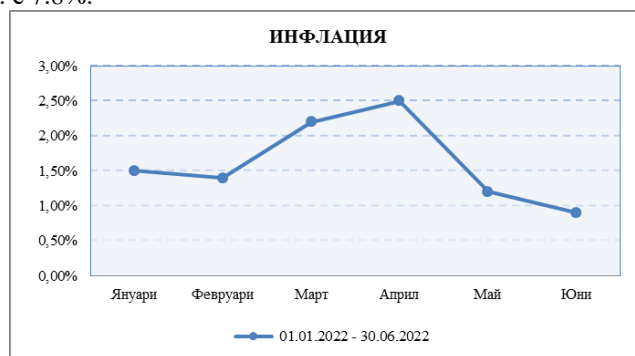
Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2022 г. спрямо март 2022 г. е 102.1%, т.е. месечната инфлация е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (април 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 6.8%, а годишната инфлация за април 2022 г. спрямо април 2021 г. е 12.1%. Средногодишната инфлация за периода май 2021 - април 2022 г. спрямо периода май 2020 - април 2021 г. е 5.9%.

Индексът на потребителските цени за май 2022 г. спрямо април 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 9.1%, а годишната инфлация за май 2022 г. спрямо май 2021 г. е 15.6%. Средногодишната инфлация за периода юни 2021 - май 2022 г. спрямо периода юни 2020 - май 2021 г. е 8.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2022 г. спрямо април 2022 г. е 101.3%, т.е. месечната инфлация е 1.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 8.2%, а годишната инфлация за май 2022 г. спрямо май 2021 г. е 13.4%. Средногодишната инфлация за периода юни 2021 - май 2022 г. спрямо периода юни 2020 - май 2021 г. е 6.8%.

Индексът на потребителските цени за юни 2022 г. спрямо май 2022 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Инфлацията от началото на годината (юни 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 10.1%, а годишната инфлация за юни 2022 г. спрямо юни 2021 г. е 16.9%. Средногодишната инфлация за периода юли 2021 - юни 2022 г. спрямо периода юли 2020 - юни 2021 г. е 9.3%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2022 г. спрямо май 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (юни 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 9.4%, а годишната инфлация за юни 2022 г. спрямо юни 2021 г. е 14.8%. Средногодишната инфлация за периода юли 2021 - юни 2022 г. спрямо периода юли 2020 - юни 2021 г. е 7.8%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Валутният риск ще има влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на

	<p>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 г. 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 г. 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 г. 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 30.06.2022 г. брутният външен дълг в края на април 2022 г. възлиза на 41 489.4 млн. евро (55.3% от БВП), което е с 2 302.8 млн. евро (5.9%) повече в сравнение с края на април 2021 г. (39 186.6 млн. евро, 57.7% от БВП). В края на април 2022 г. <i>краткосрочните задължения</i> са 7 299.2 млн. евро (17.6% от брутния дълг, 9.7% от БВП) и се увеличават с 1 076.1 млн. евро (17.3%) спрямо края на април 2021 г. (6 223.1 млн. евро, 15.9% от дълга, 9.2% от БВП). <i>Дългосрочните задължения</i> възлизат на 34 190.2 млн. евро (82.4% от брутния дълг, 45.5% от БВП), като се увеличават с 1 226.7 млн. евро (3.7%) спрямо края на април 2021 г. (32 963.6 млн. евро, 84.1% от дълга, 48.6% 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>През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз 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 поскъпване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Очакванията са въведените санкции да повлияят неблагоприятно на дейността на руски и свързани с тях 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</p>

	<p>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. Инвазията на Русия в Украйна, съчетано с последващото въвеждане на различни санкции от страна на САЩ и ЕС, засили геополитическото напрежение в Източна Европа. Ескалацията на руските военни действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. От началото на годината както цените на суровия петрол, така и на природния газ скочиха съответно с +29% и +38%, както и тези на селскостопанските стоки (+25%) и металите (+20%). По-високите цени на стоките и услугите биха могли да навлязат в реалната икономика чрез по-ниско потребление и инвестиции, което да окаже отрицателно въздействие върху растежа. Освен това спадът в доставките на руски стоки за ЕС може да причини недостиг на селскостопански продукти и суровини, което да повлияе на икономическата активност. Тези тенденции биха могли допълнително да засилят инфлационния натиск, тъй като до края на 2021 г. по-високите цени на суровините вече са допринесли за значително по-високи нива на инфлация. В контекста на вече повишена инфлация, това представлява предизвикателство за позицията на паричната политика от страна на централните банки.</p> <p>След въведените редица санкции, участниците на пазара в ЕС, които са силно зависими от руски изкопаеми горива, е вероятно да се сблъскат със значителни рискове, свързани с конкурентоспособността им.</p> <p>Възстановяването на икономическите и финансовите пазари след Covid-19 изглежда че е спряло след инвазията на Русия в Украйна. Това събитие накара участниците на световните пазари да преразгледат своите очаквания за растеж за икономиката. По-нататъшното нарастване на геополитическото напрежение, може допълнително да повлияе на икономическия растеж, като повлияе на потребителското и бизнес доверие, както и доведе до шокове в търсенето и предлагането.</p> <p>На 01.04.2022 г. беше отменена извънредната епидемична обстановка в страната, като бяха отменени различни плащания, въведени от централната власт като обезщетения за намаляване на негативните последици от преустановяване на бизнеса, във връзка с COVID-19. Към момента на изготвяне на този доклад според статистиката расте броят на потвърдените случаи на COVID-19 в света, като се е увеличил на 17,3 милиона през юни, което е с около 15% повече от май. ЕС и държавите членки работят заедно за укрепване на националните здравни системи и за ограничаване на разпространението на вируса. Същевременно ЕС и държавите членки предприемат действия за смекчаване на социално-икономическите последици от COVID-19 и за подкрепа за възстановяването на ЕС.</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 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, излизачи от пандемията и ограничените 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 разходите на домакинствата за енергия ще нараснат с 50% през тази година, а помощите от правителствата за защита на населението от повишаващите се цени ще компенсират само около една четвърт от тях. 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.</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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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, 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 под 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 своевременна 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 предлагаше 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 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 в скоро време 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 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 редуция 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. Считано от 1 май 2022 г. отпаднаха и ограниченията за влизане на територията на Р. България. Към момента на изготвяне на този доклад според статистиката расте броят на потвърдените случаи на COVID-19 в света, като се е увеличил на 17,3 милиона през юни, което е с около 15% повече от май. ЕС и държавите членки работят съвместно за укрепване на националните здравни системи и за ограничаване на разпространението на вируса. Същевременно ЕС и държавите членки предприемат действия за смекчаване на социално-икономическите последици от COVID-19 и за подкрепа за възстановяването на ЕС.

По мнение на експерти в България може да се очаква в началото на август да бъдат достигнати максимални стойности на броя на заразените. 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, но от началото на годината цените на суровия петрол и на природния газ скочиха съответно с +29% и +38%, както и тези на селскостопанските стоки (+25%) и металите (+20%), което е показателно за последиците от войната. Войната обхваща и северната акватория на Черно море, което допълнително създава опасности и пречки към летния туризъм по нашето крайбрежие, а от там сериозно застрашава финансовите резултати на „Феърплей Пропъртис” АДСИЦ.

V. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2022 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 30.06.2022 г. нетните приходи от продажба са в размер на 5 245 хил. лв. За сравнение за аналогичния период на 2021 г., когато дружеството е отчетло 5 189 хил. лева приходи от дейността.

Таблица № 5 (в хил. лв.)

ПРИХОДИ	30.6.2022	изменение	30.06.2021
А. Приходи от дейността		%	
1. Продукция	2 113	-58,5%	5 093
2. Стоки	41	485,7%	7
1. Услуги	3 091	3373%	89
2. Други	0	n/a	0
Общо за група I:	5 245	1,08%	5 189

Общо разходите за дейността са на стойност 3 670 хил. лв. при отчетени 6 028 хил. лева през аналогичния период на 2021 г.

Таблица № 6 (в хил. лв.)

РАЗХОДИ	30.6.2022	% изменение	30.6.2021
I. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	53	2550.00%	2
2. Разходи за външни услуги	898	230.15%	272
3. Разходи за амортизации	371	528.81%	59
4. Разходи за възнаграждения	70	-13.58%	81
5. Разходи за осигуровки	7	16.67%	6
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	1 635	-69.69%	5 394
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	-	n/a	-
8. Други, в т.ч.:	319	129.50%	139
I. Разходи по икономически елементи	3 353	-43.68%	5 953
II. Финансови разходи	317	322.67%	75
Б. общо Разходи за дейността	3 670	-39.12%	6 028
В. Печалба /-Загуба от дейността	1 575	-287.72%	-839
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	3 670	-39.12%	6 028
Д. Печалба преди облагане с данъци	1 575	-287.72%	-839
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	1 575	-287.72%	-839
Ж. Нетна печалба/-Загуба за периода	1 575	-287.72%	-839

Към 30.06.2022 г. отчетеният нетен финансов резултат от Дружеството е печалба в размер на 1 575 хил. лв. при отчетена към 30.06.2021 г. загуба в размер на 839 хил. лева.

Таблица № 7 (в хил. лв.)

Показатели в хил. лв.	31.3.2022	% изменение	31.3.2021
Приходи от дейността, в т.ч.:	5 245	1.08%	5 189
- Нетни приходи от продажби на продукция (в т.ч апартаменти)	2 113	-58.51%	5 093
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	41	485.71%	7
- Приходи от услуги	3 091	3373.03%	89
- Други	0	n/a	0
Разходи по иконом. елементи	3 353	-43.68%	5 953
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	317	322.67%	75

Общо Разходи за дейността	3 670	-39.12%	6 028
Финансов резултат без обезценки	1 575	-287.72%	-839
Общо Активи	98 147	63.66%	59 969
Основен капитал	49 045	47.97%	33 145
Нетна стойност на активите (НСА)	69 968	34.28%	52 107
Нетна стойност на 1 акция	1.43	-9.25%	1.57

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 98 147 хил. лв., спрямо отчетната стойност към 30.06.2021 г., когато същите са в размер на 59 969 хил. лв., т.е. активите нарастват с 63,66 %.

Таблица № 8 (в хил. лв.)

АКТИВИ	30.6.2022	%	30.6.2021
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	69 508	110.91%	32 956
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6 294	-0.16%	6 304
II. Инвестиционни имоти	63 214	137.18%	26 652
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко	28 639	6.02%	27 013
I. Материални запаси	22 221	-14.61%	26 023
II. Търговски и други вземания	446	13.49%	393
III. Финансови активи	0	n/a	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	5 972	900.34%	597
ОБЩО АКТИВИ към 30 юни:	98 147	63.66%	59 969

Стойността на собствения капитал е 69 968 хил. лв. и се увеличава с 34,28%, в сравнение с тази към 30.06.2021 г., когато е в размер на 52 107 хил. лв.

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

Таблица № 9 (в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	30.6.2022	% изменение	30.6.2021
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	69 968	34.28%	52 107
I. Основен капитал	49 045	47.97%	33 145
II. Резерви	17 531	0.00%	17 531
III. Финансов резултат	3 392	137.04%	1 431
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	n/a	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	24 491	347.73%	5 470
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	3 688	54.18%	2 392
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ към 30 юни:	98 147	63.66%	59 969

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 30.06.2022 Г.



Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.6.2022	30.6.2021
Коефициент на обща ликвидност	7,77	11,29
Коефициент на бърза ликвидност	1,74	0,41
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,62	0,25
Коефициент на незабавна ликвидност	1,62	0,25



Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.6.2022	30.6.2021
Рентабилност на Основния Капитал	0,032	-0,025
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,023	-0,016
Рентабилност на Активите (ROA)	0,016	-0,014



Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	30.6.2022	30.6.2021
Коефициент на задлъжнялост	0,40	0,15
Дълг / Активи	0,29	0,13
Коефициент на финансова автономност	2,48	6,63

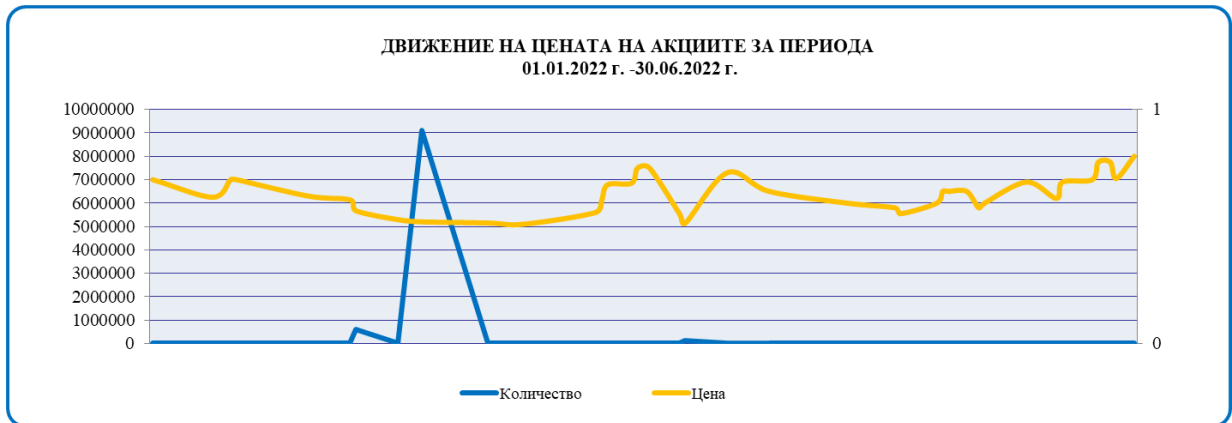


Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	30.6.2022	30.6.2021
ЕБИГДА	2263	-705
ЕБИГ	1892	-764

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 30.06.2022 г.



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

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 30.06.20022 г.

Таблица № 14

Продажби (хил. лв.)

Клиент	Вид сделка	Към 30.06.2022г.	Към 30.06.2021 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	353	76
Феърплей Интернешънъл АД	обзавеждане	2	0
Общо		355	76

Таблица № 15

Покупки (хил. лв.)

Доставчик	Вид сделка	Към 30.06.2022г.	Към 30.06.2021 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти	11 933	172
Санта Марина АД	СМР, комисионни	-	60
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	13	3
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	-	6
Фоукъл Пойнт Инвестмънтс АД	Финансови услуги	-	3
Общо		11 946	244

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

През първо полугодие на 2022 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 16

Вземания (хил. лв.)		
Клиент	Към 30.06.2022г.	Към 30.06.2021 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	25	9
Общо	25	9

Таблица № 17

Задължения (хил. лв.)		
Доставчик	Към 30.06.2022г.	Към 30.06.2021 г.
Феърплей Интернешънъл АД	249	795
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	6	0
Санта Марина АД	0	57
Общо	255	852

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

22.07.2022 г.

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