

# **ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

## **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 31.12.2021 г.**

**Март, 2022 г.**

## Съдържание

1. Годишен финансов отчет
2. Пояснителни бележки към годишния финансов отчет
3. Годишен доклад за дейността
4. Информация по Приложение 2 на Наредба № 2
5. Информация по Приложение 3 на Наредба № 2
6. Информация чл.31 от ЗДСИЦДС и по чл.20, ал.1,т. от Наредба № 2
7. Вътрешна информация по чл. 10, т.4 от Наредба № 2
8. Доклад за изпълнение на политиката на възнагражденията
9. Декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 8 във връзка с чл.7, т.1 от ЗППЦК
10. Декларации от отговорните лица на емитента
11. Справка по чл.31, ал. 3 от ЗДСИЦДС
12. Доклад на независимия одитор
13. Декларация от независимия одитор

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Приложение	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	5 906	4 163
Инвестиционни имоти	1.2.	51 390	26 652
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b><u>57 296</u></b>	<b><u>30 815</u></b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	1.3.	23 709	31 431
Текущи търговски и други вземания	1.4.	3 068	304
Данъци за възстановяване	1.5.	516	165
Парични средства и парични еквиваленти	1.6.	4 989	592
<b>Общо текущи активи</b>		<b><u>32 282</u></b>	<b><u>32 492</u></b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b><u>89 578</u></b>	<b><u>63 307</u></b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	1.7.	49 045	33 145
Премии от емисии		232	232
Резерви	1.7.	17 299	17 299
Финансов резултат		1 817	2 270
- Натрупани печалби		2 270	2 068
- Печалба / (загуба) за годината		(453)	202
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b><u>68 393</u></b>	<b><u>52 946</u></b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Нетекущи финансови пасиви	1.8.	17 951	5 635
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b><u>17 951</u></b>	<b><u>5 635</u></b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текущи финансови пасиви	1.9.	1 076	321
Текущи търговски и други задължения	1.10.	691	1 026
Пасиви по договори с клиенти	1.11.	1 454	3 369
Данъчни задължения	1.12.	2	2
Задължения, свързани с персонала	1.13.	11	8
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b><u>3 234</u></b>	<b><u>4 726</u></b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b><u>21 185</u></b>	<b><u>10 361</u></b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b><u>89 578</u></b>	<b><u>63 307</u></b>

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 март 2022 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова  
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД  
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор № 0771 Теодора Цветанова  
Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Приложение	2021	2020
Нетни приходи от продажби	2.1.1.	9 571	3 325
Други доходи	2.1.2.	1	13
Разходи за материали	2.2.1.	(3)	(1)
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(920)	(759)
Разходи за амортизация	2.2.3.	(361)	(202)
Разходи за заплати и осигуровки	2.2.4.	(174)	(159)
Други разходи за дейността	2.2.5.	(563)	(267)
Балансова стойност на продадени активи	2.2.6.	(7 884)	(2 618)
<b>ЗАГУБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>(333)</b>	<b>(668)</b>
Печалби / (загуби) от преоценка на инвестиционни имоти	2.2.7.	149	1 020
Финансови приходи	2.1.3.	1	-
Финансови разходи	2.2.8.	(270)	(150)
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА / (ЗАГУБА) ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>(453)</b>	<b>202</b>
<b>ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>(453)</b>	<b>202</b>
<b>Доходи на акция в лева</b>		<b>(0.009)</b>	<b>0.006</b>

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 МАРТ 2022 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова  
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД  
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор № 0771 Теодора Цветанова

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Прило- жение	2021	2020
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от контрагенти		8 748	6 525
Плащания на контрагенти		(1 824)	(2 766)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(169)	(163)
Платени данъци (без корпоративни данъци )		(416)	(204)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци )		4 234	-
Курсови разлики		1	(1)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>10 574</b>	<b>3 391</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Покупки на нетекущи активи		(23 657)	(3 131)
<b>Нетен паричен поток (използван за)/от инвестиционна дейност</b>		<b>(23 657)</b>	<b>(3 131)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления от емитирането на акции		15 900	-
Изплатени дивиденди		(1)	(353)
Постъпления по получени заеми		3 400	730
Плащания по получени заеми		(1 549)	(141)
Платени лихви и такси по получени заеми		(264)	(147)
Други парични потоци използвани за финансова дейност		(6)	(2)
<b>Нетен паричен поток използван за финансова дейност</b>		<b>17 480</b>	<b>87</b>
<b>Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>		<b>4 397</b>	<b>347</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ</b>		<b>592</b>	<b>245</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 ДЕКЕМВРИ</b>	<b>1.6.</b>	<b>4 989</b>	<b>592</b>

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 МАРТ 2022 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова  
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД  
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор № 0771 Теодора Цветанова

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Премии от емисии	Общи и други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
Остатък към 31.12.2019 г.	33 145	232	17 299	2 426	53 102
Промени в собствения капитал за 2020 г.	-	-	-	(156)	(156)
Печалба за периода				202	202
Общ всеобхватен доход за 2020 г.	-	-	-	202	202
Дивиденди				(358)	(358)
Остатък към 31.12.2020 г.	33 145	232	17 299	2 270	52 946
Остатък към 1.01.2021 г.	33 145	232	17 299	2 270	52 946
Промени в собствения капитал за 2021 г.	15 900	-	-	(453)	15 447
Загуба за периода				(453)	(453)
Общ всеобхватен доход за 2021 г.	-	-	-	(453)	(453)
Емисия на капитал	15 900				15 900
Остатък към 31.12.2021 г.	49 045	232	17 299	1 817	68 393

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 МАРТ 2022 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова  
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД  
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор № 0771 Теодора Цветанова

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

## **ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

### **Наименование на предприятието**

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

### **Правна форма**

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 08.04.2008 г.

### **ЕИК:**

131457471

### **LEI код:**

8945007YPP0RQOLYBU974

### **Съвет на директорите**

Кристина Димитрова Петрова – Изпълнителен директор (от 01.12.2021 г.)  
Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите  
Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова – член на Съвета на директорите

### **Съставител на финансовия отчет**

Камен Каменов ЕООД с Управител Камен Петров Каменов

### **Одитен комитет**

Анелия Ангелова-Тумбева  
Светла Димитрова Ангелова  
Веселин Борисов Воденичаров

### **Държава на регистрация на предприятието**

Република България

### **Банка Депозитар**

ТБ ОББ АД

### **Седалище и адрес на регистрация**

гр. София, бул. “Черни връх” 51Б

### **Брой служители към 31.12.2021 г.**

4

### **Предмет на дейност и основна дейност на предприятието**

Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им

### **Дата на финансовия отчет**

31.12.2021

### **Период на финансовия отчет – текущ период**

01.01.2021 – 31.12.2021

### **Период на сравнителната информация – предходен период**

01.01.2020 – 31.12.2020

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

Настоящият финансов отчет участва в консолидиран финансов отчет на „Феърплей Интернешънъл” АД.

## **СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

### **База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

## **СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

### **Промени в счетоводната политика**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС



- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

- **Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

- **Ефекти от промените в обменните курсове**

Функционалната валута на предприятието е българският лев. Валутата на представяне във финансовия отчет е български лев.

Настоящият финансов отчет е представен в хиляди лева (хил. лв.).

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Когато парична позиция възниква в резултат на сделка с чуждестранна валута и има промяна в обменния курс между датата на сделката и датата на уреждането, се появява курсова разлика.

## **Разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

## **Приходи**

Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещани стоки и/или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаградението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки и/или услуги.

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката

4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Първоначално финансиранятия се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсират Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

Като "Приходи от продажби на продукция" в Отчета за всеобхватния доход се посочват приходите от продажбата на изградените от Дружеството недвижими имоти (апартаменти). Приходът се признава след нотариано прехвърляне собствеността върху имота или при получаване пълната сума по договора за продажба. В разходната част на отчета за всеобхватния доход същите се посочват като „Балансова стойност на продадени активи“, тъй като разходите по тяхното придобиване не се представят по икономически елементи.

Като „Приходи от услуги“ се представят приходите от наеми на инвестиционни имоти.

#### **Активи и пасиви по договори с клиенти**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **Текущи и нетекущи активи**

Актив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
- държи актива предимно с цел търгуване;

- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период;
  - активът е парични средства или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменен или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.
- Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

### **Имоти, машини и съоръжения**

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 700 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16.

Разходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСФО 16 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот. Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти по себестойност.

Средният полезен живот в години за основните групи нетекущи материални активи, е както следва:

<b>Група</b>	<b>Години</b>
Машини и съоръжения	10
Компютърна техника	2
Обзавеждане и инвентар	7

### **Нематериални активи**

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определението на нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС 38 и включва:

- покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и рибати се приспадат; и
- всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оцененния полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

### **Обезценка на активите на Дружеството**

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

### **Инвестиционни имоти**

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в печалба или загуба.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти.

Придобитите от Дружеството земи, върху които ще се изграждат сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност.

### **Материални запаси**

Когато са налице едновременно следните условия:

- дружеството придобива земя, върху която ще се изграждат сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в баланса като текущ актив (“Незавършено производство” или “Продукция”) – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда. Като елемент на себестойността земята се представя по нейната цена на придобиване.

Като “Продукция” в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Изписването на материални запаси се оценява по конкретно определена стойност.

### **Доходи на наети лица**

Доходите на наети лица включват:

- възнагражденията, предоставени от дружеството на персонала в замяна на положения от него труд;
- възнагражденията по договори за управление и контрол;
- възнагражденията по извънтрудови правоотношения на наети лица.

Дружеството няма политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала, поради несъществени им размер и ниската средна възраст на наетите лица.

Задължения към персонал включват задължения на дружеството по повод на минал труд, положен от наетия персонал, и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството.

### **Финансови инструменти**

#### *Признаване и отписване*

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

#### *Класификация и първоначално оценяване на финансови активи*

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя като други разходи в отчета за всеобхватния доход.

#### *Последващо оценяване на финансовите активи*

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди началото на текущия отчетен период, както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

#### *Дългови инструменти по амортизирана стойност*

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

#### *Търговски вземания*

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### *Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата*

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### *Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

#### *Обезценка на финансовите активи*

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност / по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък
- финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Дванадесетмесечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи. Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

### *Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори*

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

### *Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента, и ако такова се установи, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

### *Класификация и оценяване на финансовите пасиви*

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

### **Собствен капитал**

Собственият капитал на предприятието се състои от основен капитал, премийни и законови резерви и неразпределена печалба.

Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резервите включват премиен резерв.

Неразпределената печалба включва:

- Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди;
- Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от предходни периоди;
- Печалба/загуба от периода.

### **Текущи и нетекущи пасиви**

Пасив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- Предприятието очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- Предприятието държи пасива предимно с цел търгуване;
- Пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- Предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и



– след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване и е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

### **Провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието; или
- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
  - не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи; или
  - сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

### **Активи държани за продажба**

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МССЗБ и МСФО5.

### **Лизинг**

#### **Лизингодател**

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга за лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като финансов или оперативен, прилагайки на практика правила аналогични на тези на МСС 17, които са по същество прехвърлени и в новия МСФО 16.

### *Финансов лизинг*

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на активите на лизингодателя при прихвърляне към лизингополучателя на актива и се представя в отчета за финансовото състояние като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция в лизинговия договор представлява разликата между сбора от минималните лизингови плащания по договора за финансов лизинг и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя, и незаработеният финансов доход. Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг актив и незабавната (справедливата му продажна) стойност се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в началото на лизинговия договор (при предаването на актива) като доход от продажба на активи. Признаването на заработения финансов приход като текущ лихвен приход се основава на прилагането на метода на ефективната лихва.

### *Оперативен лизинг*

Наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и оборудване като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя. Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

### **Лизингополучател**

МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС17.

### *Оценка за признаване на лизинг*

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

За да определи дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив дружеството преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

### *Срок на лизинговия договор*

Периодът на лизинговия договор е неотменимий период на лизинга, заедно с:

- периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция;
- периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите, след опцията за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е

достатъчно сигурно да бъдат удължени (или да не бъдат прекратени). Оценката на опциите се преразглеждат, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на дружеството и същевременно да окажат влияние върху оценката.

#### *Първоначално признаване и оценяване*

На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив „право на ползване“ и задължение по лизинг.

Цената на придобиване на активите „право на ползване“ включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива „право на ползване“ за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот.

Активите „право на ползване“ са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.

Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би плащало, в случай че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи“.

#### *Последващо оценяване*

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване“. Активите „право на ползване“ се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

#### *Отчитане на изменения на лизинговия договор*

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване“ на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив „право на ползване“ и задължение по лизинг.

Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, дружеството:

- разпределя възнаграждението в променения договор;
- определя срока на изменения лизингов договор; и
- преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, базовият актив, по които е с ниска стойност и променливи лизингови плащания, свързани с изпълнение

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

### 1. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

#### 1.1. Имоти, машини и съоръжения

Движения, свързани с имоти, машини и съоръжения	Земи	Съоръжения	Машини и оборудване	Други активи	Капитализирани разходи	Общо
<b>Отчетна стойност</b>						
Салдо към 31.12.2019	1 555	944	62	4 972	9	7 542
Постъпили				137	2 247	2 384
Излезли	(1)					(1)
Салдо към 31.12.2020	1 554	944	62	5 109	2 256	9 925
Постъпили	101	386	1	3 872	1 806	6 166
Излезли			(39)	(3 781)	(4 062)	(7 882)
<b>Салдо към 31.12.2021</b>	<b>1 655</b>	<b>1 330</b>	<b>24</b>	<b>5 200</b>	<b>-</b>	<b>8 209</b>
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 31.12.2019	-	747	62	4 751	-	5 560
Постъпили		74		128		202
Салдо към 31.12.2020	-	821	62	4 879	-	5 762
Постъпили		64		297		361
Излезли			(39)	(3 781)		(3 820)
<b>Салдо към 31.12.2021</b>	<b>-</b>	<b>885</b>	<b>23</b>	<b>1 395</b>	<b>-</b>	<b>2 303</b>
<b>Балансова стойност</b>						
Балансова стойност към 31.12.2020	1 554	123	-	230	2 256	4 163
<b>Балансова стойност към 31.12.2021</b>	<b>1 655</b>	<b>445</b>	<b>1</b>	<b>3 805</b>	<b>-</b>	<b>5 906</b>

Към 31.12.2021 г. Дружеството използва в дейността си напълно амортизирани имоти, машини и съоръжения с цена на придобиване в размер на 1 623 хил. лв. и нематериални активи – 49 хил. лв. (31.12.2020 г.: ИМС – 4 609 хил.; НА – 49 хил. лв.)

#### 1.2. Инвестиционни имоти

Движения, свързани с инвестиционни имоти	Земи	Сгради	Общо
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 31.12.2019	2 886	22 746	25 632
Преоценки признати в ОВД	136	884	1 020
Салдо към 31.12.2020	3 022	23 630	26 652
Постъпили	3 537	21 052	24 589
Преоценки признати в ОВД	9	140	149
<b>Салдо към 31.12.2021</b>	<b>6 568</b>	<b>44 822</b>	<b>51 390</b>

За оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти Дружеството е използвало независим квалифициран оценител.

Основната техника за оценяване на справедливата стойност е използването на сравнителен метод. Сравнителният метод се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот.

Към 31.12.2021 г. дружеството притежава следните инвестиционни имоти (в хил. лв.):

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	107	(2)	105
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
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя	15 019	(1 575)	13 444
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	(5)	10
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	(6)	11
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	(7)	11
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	(6)	10
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	(72)	54
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	(72)	54
Санта Марина - вила 44А, офис	437	(211)	226
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	(104)	89
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	(159)	198
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	(32)	26
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	(22)	36
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	(22)	34
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	(20)	43
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	(25)	55
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	(22)	18
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	(38)	30
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	(224)	248
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	(59)	141
Санта Марина - вила 39, офис С	190	(64)	126
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	(81)	125
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	(132)	775
Санта Марина - вила 79, търговска площ	457	(246)	211
Санта Марина - вила 82, склад	177	(46)	131
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 659	(1 386)	3 273
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 689	(1 359)	1 330
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	(561)	2 894
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	(150)	2 461
Офис сграда – "Бизнес хъб" - гр. София	18 758	-	18 758
<b>ОБЩО:</b>	<b>58 924</b>	<b>(7 534)</b>	<b>51 390</b>

Към 31.12.2021 г. Дружеството има ангажименти за придобиване на имоти, машини и съоръжения или инвестиционни имоти в размер на 11 300 хил. лв.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 43 903 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получен банков заем (бел. 3.2.)

### 1.3. Материални запаси

Вид	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Продукция (апартаменти)	7 083	7 694
Стоки (обзавеждане)	204	297
Незавършено производство (проекти в развитие)	16 422	23 440
<b>Общо</b>	<b>23 709</b>	<b>31 431</b>

### 1.3.1. Продукция и стоки

Проект	Имоти	Обзавеждане
Апартаменти - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - етап I, II и III	4 647	74
Апартаменти - гр. Банско, м. "Св. Иван"	939	108
Апартаменти - гр. Черноморец	1 497	22
<b>ОБЩО:</b>	<b>7 083</b>	<b>204</b>

### 1.3.2. Незавършено производство

Сумата, представена като незавършено производство, представлява натрупани до 31.12.2021 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап IV	1 455
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
<b>ОБЩО:</b>	<b>16 422</b>

Към датата на баланса не са налице условия за обезценка на материалните запаси. Извършеният тест за обезценка на продукцията е индикирал, че балансовите стойности не превишават възстановимите стойности, оценени като справедливи стойности, намалени с предполагаемите разходи по продажба.

### 1.4. Текущи търговски и други вземания

Вид	31.12.2021	31.12.2020 г.
<b>Вземания от свързани лица в групата /нето/</b>	<b>2 951</b>	-
Вземания по продажби	118	-
Вземания по предоставени аванси	2 833	-
<b>Вземания по продажби /нето/</b>	<b>88</b>	<b>5</b>
Вземания по продажби	88	5
<b>Вземания по предоставени аванси /нето/</b>	<b>16</b>	<b>286</b>
Вземания по предоставени аванси	16	286
<b>Други текущи вземания</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
Предоставени гаранции и депозити	13	13
<b>Общо</b>	<b>3 068</b>	<b>304</b>

Към 31.12.2021 г. е извършена обезценка на текущи търговски и други вземания в размер на 5 хил. лв. (31.12.2020 г. – 0 хил. лв.).

### 1.5. Данъци за възстановяване

Вид	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Данък върху добавената стойност	516	165
<b>Общо</b>	<b>516</b>	<b>165</b>

### 1.6. Парични средства

Вид	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
<b>Парични средства в разплащателни сметки</b>	<b>4 695</b>	<b>439</b>
в лева	3 296	400
във валута	1 399	39
<b>Блокирани парични средства</b>	<b>294</b>	<b>153</b>
<b>Общо</b>	<b>4 989</b>	<b>592</b>

### 1.7. Собствен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2021 г. е в размер на 49 045 400 лева, разпределен на 49 045 400 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

През 2021 г. дружеството емитира капитал в размер на 15 900 хил. лв.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

	Общи резерви	Общо резерви
Резерви към 31.12.2019 г.	17 299	17 299
Резерви към 31.12.2020 г.	17 299	17 299
Резерви към 31.12.2021 г.	17 299	17 299

### 1.8. и 1.9. Финансови пасиви

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2021 г. (хил. лв.)		Разходи за лихви за 2021 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуча част	
1	Уникредит Булбанк АД	рефинансиране облигационни заеми	EUR	3 750 000	ОДИ + 2.40%	10.2015	6.2026	270	3 847	125
2	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	730 000	ОДИ + 2.40%	12.2020	6.2026	75	458	17
3	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	2 326 160	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	117	2 171	22
4	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	BGN	8 894 600	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	444	8 302	70
5	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	3 400 000	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	170	3 173	19
<b>Общо:</b>								<b>1 076</b>	<b>17 951</b>	<b>253</b>

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2020 г. (хил. лв.)		Разходи за лихви за 2020 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуча част	
1	Уникредит Булбанк АД	рефинансиране облигационни заеми	EUR	3 750 000	ОДИ + 2.65%	10.2015	6.2026	321	4 905	136
2	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	730 000	ОДИ + 2.40%	12.2020	6.2026	-	730	1
<b>Общо:</b>								<b>321</b>	<b>5 635</b>	<b>137</b>

Към 31.12.2021 г. Дружеството няма отпуснати, но неувоени кредити.

По получен банков заем дружеството е предоставило следните обезпечения:

- ипотека върху инвестиционни имоти в гр. Банско, гр. Созопол и гр. София с балансова стойност в размер на 43 903 хил. лв.;
- залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за наем и управление.



### 1.10. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
<b>Задължения към свързани лица в групата</b>	<b>481</b>	<b>938</b>
Задължения по доставки	481	938
<b>Задължения по доставки</b>	<b>71</b>	<b>18</b>
<b>Други текущи задължения</b>	<b>139</b>	<b>70</b>
Задължения по гаранции и депозити	139	70
<b>Общо</b>	<b>691</b>	<b>1 026</b>

### 1.11. Пасиви по договори с клиенти, съгласно МСФО 15

Вид	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Получени аванси по договори за продажба на апартаменти	1 454	3 369
<b>Общо</b>	<b>1 454</b>	<b>3 369</b>

### 1.12. Данъчни задължения

Вид	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Данък върху добавената стойност	-	1
Данък върху доходите на физическите лица	2	1
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### 1.13. Задължения, свързани с персонала

Вид	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Задължение към персонал	9	8
Задължение към социално осигуряване	2	-
<b>Общо</b>	<b>11</b>	<b>8</b>

## 2. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

### 2.1.1. Нетни приходи от продажби

Вид приход	2021 г.	2020 г.
<b>Продажби на продукция (апартаменти)</b>	<b>7 911</b>	<b>2 831</b>
<b>Продажби на услуги</b>	<b>1 591</b>	<b>446</b>
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти <sup>1</sup>	1 591	446
<b>Продажби на стоки (обзавеждане)</b>	<b>69</b>	<b>48</b>
<b>Общо</b>	<b>9 571</b>	<b>3 325</b>

### 2.1.2. Други приходи

Вид приход	2021 г.	2020 г.
<b>Други приходи в т.ч.</b>	<b>1</b>	<b>13</b>
Получени застрахователни обезщетения	1	3
Други	-	10
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>13</b>

### 2.1.3. Финансови приходи

Вид приход	2021 г.	2020 г.
Положителни курсови разлики	1	-
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> В приходите от продажба на услуги са включени и фактурираните вода, ел. енергия, газ и такса битови отпадъци, отнасящи се за инвестиционните имоти, отдадени под наем.

### 2.2.1. Разходи за материали

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Активи под прага на същественост	-	1
Други материали	3	-
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

### 2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Наеми	26	41
Ремонти	19	21
Маркетингови услуги (вкл. реклама)	1	14
Съобщителни услуги (телефон, интернет и др.)	1	1
Консултански и юридически услуги	21	2
Застраховки	41	49
Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)	32	15
Охрана	18	18
Комисионни	35	4
Управление и поддръжка имоти	118	175
Възнаграждение обслужващо дружество	389	331
Депозитарни услуги	1	1
Електроенергия и топлоенергия	158	23
Счетоводни и одиторски услуги	26	26
Оценки имоти	10	8
Други разходи за външни услуги	24	30
<b>Общо</b>	<b>920</b>	<b>759</b>

Инвестиционните имоти, които не са генерирали приходи през отчетния период, са с балансова стойност в размер на 2 700 хил. лв.

Стойността на преките оперативни разходи, свързани с експлоатацията на инвестиционните имоти е както следва:

- за инвестиционни имоти, генериращи приходи през отчетния период – 178 хил. лв.
- за инвестиционни имоти, които не са генерирали приходи през отчетния период – 18 хил. лв.
- Одиторското възнаграждение за годината е в размер на 8 хил. лв. (2020 г. – 8 хил. лв.)

### Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с неотменим срок по-малко от 12 месеца) или са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори, се признават като текущ разход по линейния метод.

Разходите за 2021 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са по краткосрочни лизингови договори – 26 хил. лв. (2020 г. – 41 хил. лв.)

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договори в размер на 12 хил. лв.

### 2.2.3. Разходи за амортизация

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Амортизация на имоти, машини и съоръжения	361	202
<b>Общо</b>	<b>361</b>	<b>202</b>

### 2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки

Разходи за:	2021 г.	2020 г.
Разходи за заплати	161	144
Разходи за осигуровки	13	15
<b>Общо</b>	<b>174</b>	<b>159</b>

Средносписъчният брой на персонала за 2021 г. е 4, в т.ч. и наетите по договор за управление и контрол.

Общата сума на разходите, свързани с възнаграждения на ключовия управленски персонал, е 166 хил. лв. (в т.ч. възнаграждения – 153 хил. лв. и осигуровки – 13 хил. лв.). Възнагражденията представляват краткосрочни доходи на наетите лица.

#### 2.2.5. Други разходи

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Разходи за глоби и неустойки	-	1
Разходи за местни данъци и такси	270	196
Други разходи	293	70
<b>Общо</b>	<b>563</b>	<b>267</b>

#### 2.2.6. Балансова стойност на продадени активи

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Балансова стойност на продадена продукция (апартаменти)	7 740	2 567
Балансова стойност на продадени стоки (обзавеждане)	144	51
<b>Общо</b>	<b>7 884</b>	<b>2 618</b>

#### 2.2.7. Печалби / (загуби) от преоценка на инвестиционни имоти

Вид	2021 г.	2020 г.
Печалби / (загуби) от преоценка на инвестиционни имоти	149	1 020
<b>Общо</b>	<b>149</b>	<b>1 020</b>

#### 2.2.8. Финансови разходи

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Разходи за лихви в т.ч.	253	137
по заеми от финансови предприятия	253	137
Отрицателни курсови разлики	-	1
Други финансови разходи	17	12
<b>Общо</b>	<b>270</b>	<b>150</b>

### 3. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

#### 3.1.1. Дружеството оповестява следните свързани лица:

Лицата, притежаващи повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството са:

Име/Фирма	ЕИК	Акционерно участие
ФП Иинвест АД	205345582	43.97 %
Марио Захариев Захариев	NA	25.85 %
Феърплей Аграрен Фонд АД	175127945	11.97 %
Анна Петрова Захариева	NA	8.19 %

Акционер в дружеството и/или контролирано лице е съдружник / акционер в следните дружества (свързани лица в група на ФеърПлей Интернешънъл АД):

Име/Фирма	Кой участва	Дялово/ акционерно участие
ФеърПлей Интернешънъл АД	М. Захариев, А. Захариева	100.00 %
Технотранс Глобъл ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Феърплей Интернешънъл Травел и Туризм ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Феърплей Консултинг ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Проект Враня ЕАД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	100.00 %
Проджекст Нетуърк ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	100.00 %
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	99.80 %
Санта Марина АД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	96.89 %
Феърплей Аграрен Фонд АД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко и косвено	70.80 %
ФП Инвест АД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко и косвено	100.00 %
Екоплант Продукт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Римекс Ойл ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Строй Инвест 2002 ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
ФП Агроинвест ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Агро грам ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	96.89 %
Агроплант ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	96.89 %
Агросорт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	96.89 %
Паничище ЛМ ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	96.89 %

Следните лица са свързани за Дружеството през 2021 г. – до тяхното заличаване в Търговския регистър или освобождаване на Групата от участие в тях:

Име/Фирма	Кой участва	Дялово/ акционерно участие
Феърплей Бизнес Хъб ЕАД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко до 22.07.2021	100.00 %
Феърплей Кънстръкшънс ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено до 25.01.2021	96.89 %

В Съвета на директорите на дружеството към 31.12.2021 г. участват следните физически лица:

Име	Като какъв участва в управлението
Кристина Димитрова Петрова	Изпълнителен директор
Иванка Христоскова Ангелова	Член на Съвета на директорите
Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова	Член на Съвета на директорите

За периода 01.01.2021 – 01.12.2021 г. в Съвета на директорите на Дружеството участват следните физически лица:

Име	Като какъв участва в управлението
Райчо Николов Дянков	Изпълнителен директор
Иванка Христоскова Ангелова	Член на Съвета на директорите
Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова	Член на Съвета на директорите

**Райчо Николов Дянков** (член на СД до 01.12.2021 г.) участва в следните дружества:

Райчо Николов Дянков участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи за периода 01.01.2021 – 01.12.2021 г.:	
Тоскана Бене ЕООД	Управител и едноличен собственик
100Ката ЕООД	Управител и едноличен собственик

Член на съвета на директорите или акционер, притежаващ повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството, участва в управителни или контролни органи и/или притежава повече от пет на сто от капитала на следните лица (**свързани лица извън групата на ФеърПлей Интернешънъл АД**; в това оповестяване не са включени свързаните лица в групата):

Име/Фирма	Кой участва в управителните или контролни органи / е собственик на капитал	Участие в управлението / Дялово (акционерно) участие
Феърплей Секюрити ЕООД	Марио Захариев Захариев	Управител / 100%
Спа Холидей ООД	Марио Захариев Захариев	Управител / 50%
Индустриална Зона-Плевен	Марио Захариев Захариев	Управител
Технометал-96 АД	Марио Захариев Захариев	Член СД / 88.30%
Изида - Инвест ЕООД	Марио Захариев Захариев	Управител / 100%

### 3.1.2. Сделки и разчети със свързани лица

#### 3.1.2.1. Сделки и разчети със свързани лица в групата

Продажби			
Клиент	Вид сделка	2021 г.	2020 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	441	407
Феърплей Интернешънъл АД	Обзавеждане	2	-
<b>Общо</b>		<b>443</b>	<b>407</b>

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	2021 г.	2020 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнагр. на обсл. др-во, наем, ДА	23 886	361
Санта Марина АД	СМР, комисионни	105	1 401
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	125	194
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	14	12
Фоукъл Пойнт Инвестмънтс АД	Финансови услуги	5	-
<b>Общо</b>		<b>24 135</b>	<b>1 968</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

<b>Вземания</b>		
<b>Клиент</b>	<b>31.12.2021 г.</b>	<b>31.12.2020 г.</b>
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	115	-
Феърплей Интернешънъл АД	2 836	-
<b>Общо</b>	<b>2 951</b>	<b>-</b>

<b>Задължения</b>		
<b>Доставчик</b>	<b>31.12.2021 г.</b>	<b>31.12.2020 г.</b>
Феърплей Интернешънъл АД	481	589
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	1
Технотранс Глобъл ЕООД	-	1
Санта Марина АД	-	347
<b>Общо</b>	<b>481</b>	<b>938</b>

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

### 3.2. Условни активи и пасиви

Към датата на настоящия финансов отчет няма разграничими условни активи, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Като условни пасиви към 31.12.2021 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми и банковите гаранции:

<b>Условни пасиви</b>		
<b>Договор/контрагент</b>	<b>Учредена гаранция, обезпечение в полза на контрагент</b>	<b>Сума на обезпеченото задължение</b>
Уникредит Булбанк АД	Инвестиционни имоти, вземания	19 027

### 3.3. Финансов резултат, изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (в лева)

1	Финансов резултат към 31.12.2021 г.	(451 961.30)
2	Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	
3	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	149 626.21
4	Печалби / (загуби) от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	171 027.44
5	Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	275 945.73
6	Плащания за погасяване на главници по банков кредити по чл.26, ал.2, т.2 от ЗДСИЦДС	1 549 527.40
7	<b>Финансов резултат съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС ( 1 + 2 - 3 - 4 + 5 - 6 )</b>	<b>(2 046 196.62)</b>

### 3.4. Разходи за управление (съгл. чл. 60 от Устава на дружеството)

<b>Вид разход</b>	<b>2021 г.</b>	<b>2020 г.</b>
Счетоводно обслужване	18	18
Одит	8	8
Възнаграждение на обслужващо дружество	389	331
Депозитарни услуги от банка депозитар	1	1
Услуги от оценители	10	8
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	153	135
Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД	13	13
<b>ОБЩО:</b>	<b>592</b>	<b>514</b>

### 3.5. Събития след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили коригиращи събития.

На 7.03.2022 година на ИОСА бе приет нов устав на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, предварително одобрен от КФН с Решение № 896-ДСИЦ/14.12.2021 година, който е съобразен с промените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Уставът е вписан в Търговския регистър на 17.03.2022 г.

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на този отчет. Към настоящия момент срещу Руската Федерация и свързани с нея определени физически, и юридически лица са наложени различни ограничителни мерки.

През 2021 г. дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към лицата спрямо, които има наложени ограничителни мерки.

На този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от военния конфликт и последвалите санкции.

### **3.6. Действащо предприятие**

Дружеството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2021 г. и поне 12 месеца напред. На базата на тази оценка не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 МАРТ 2022 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова  
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД  
Съставител



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ  
ПРЕЗ 2021 ГОДИНА**

**СОФИЯ**

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 И АЛ. 8 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЧЛ. 10, АЛ. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**



## СЪДЪРЖАНИЕ

I.	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	35
1.1.	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	35
1.2.	СТРУКТУРА НА АКЦИОНЕРИТЕ И КАПИТАЛА	35
1.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	36
II.	ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО	36
2.1.	Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ	36
2.2.	Стратегията за постигане на инвестиционните цели	36
2.3.	Портфейл на дружеството	36
2.3.1.	Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2021 г.	38
2.3.1.2.	Ваканционно селище „Санта Марина“	38
2.3.1.3.	Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски“, гр. Банско	39
2.3.1.4.	Марина Хил – Черноморец	39
2.3.1.5.	Проект в Паничище	41
2.3.1.6.	Проект в гр. Сапарева баня	42
2.3.1.7.	Проект в Сандански	43
2.3.1.8.	с. Герман, Столична община, Област София	44
2.3.1.9.	Административна сграда ФеърПлей Бизнес Хъб	44
2.3.2.	Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти	45
III.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ	45
IV.	ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	45
V.	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	46
5.1.	Финансови инструменти, използвани от предприятието	49
VI.	АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	50
VII.	ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО	53
VIII.	ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	65
IX.	РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	66
X.	ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ	66
XI.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН	66
XII.	ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН	67

XIII.	НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО .....	69
XIV.	ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ .....	69
XV.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН .....	69
1.	Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година. ....	69
2.	Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента. ....	69
2.1.	Информация за общите приходи по категория дейност. ....	69
2.2.	Информация за общите приходи по географски принцип. ....	70
2.2.1.	Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на продукция /апартаменти/.....	70
2.2.2.	Информация за приходите от услуги и др. приходи /приходи от наеми и от управление на обекти/ - по географски принцип .....	70
2.3.	Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента. ....	71
3.	Информация за сключени съществени сделки. ....	71
4.	Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.....	72
5.	Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година. ....	72
6.	Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са	

съществени за дружеството и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.....	72
7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране. ....	73
8. Информация относно сключените от дружеството или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения. ....	73
9. Информация за отпуснатите от дружеството или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между дружеството , или негови дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели. ....	74
10. Информация за използването на средствата от издадена нова емисия ценни книжа през отчетния период. ....	74
11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати. ....	74
12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. ....	74
13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност. ....	75
14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството . ....	75
15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рисковете. ....	75
16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	77

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество. ....	77
18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите. ....	77
19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери. ....	77
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. Ако общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно. ....	77
21. Имена на директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция. ....	78
22. Нефинансова декларация по чл. 48 от Закона за счетоводството .....	78
23. Друга информация по преценка на дружеството .....	78
Промени в цената на акциите на дружеството. ....	78
XVI. ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ОТ НАРЕДБА 2 НА КФН.....	79
XVII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР КЪМ 31.12.2021 г. ....	80
XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 10, Т.4 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....	83
XIX. ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	84
XX. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 100н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК .....	91
XXI. ДЕКЛАРАЦИИ ПО ЧЛ. 100н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК НА ОТГОВОРНИТЕ ЛИЦА .....	99

## ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

### 1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (ФПП) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

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.

Предметът на дейност е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Банка депозитар на дружеството е „Обединена българска банка“ АД.

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

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., борсов код FPP.

### 1.2. СТРУКТУРА НА АКЦИОНЕРИТЕ И КАПИТАЛА

Към датата на изготвяне на настоящия документ основният капитал 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 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас.

Разпределение на инвеститорите по правен статус са представени в следващата таблица.

Таблица № 1

Акционери	Брой акции	% участие
Институционални инвеститори	31 641 776	64,52%
Физически лица	17 403 624	35,48%
<b>Всичко:</b>	<b>49 045 400</b>	<b>100,00%</b>

Акционерите с над 5% собственост в дружеството са представени в следващата таблица.

Таблица № 2

Акционери	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	21 563 344	43,97 %	44 133 671	89,99 %
Феърплей Аграрен фонд АД	5 870 000	11,97 %	44 133 671	89,99 %
Марио Захариев Захариев	12 679 717	25,85%	44 133 671	89,99 %
Анна Петрова Захаријева	4 018 850	8,19 %	44 133 671	89,99 %
Милена Марио Захаријева - Силаги	1 760	0,00%	44 133 671	89,99 %
<b>Общо акционери 5 % +</b>	<b>44 133 671</b>	<b>89,99%</b>	<b>44 133 671</b>	<b>89,99%</b>
<b>От всичко</b>	<b>49 045 400</b>	<b>100,00%</b>	<b>49 045 400</b>	<b>100,00%</b>

Към 31.12.2021 г. структурата на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е съставена както следва:

Таблица № 3

Капиталова структура към 31.12.2021 г.	В хил. лв	Като %
<b>Собствен капитал</b>	<b>68 393</b>	<b>76,35%</b>
<b>Привлечен капитал:</b>	<b>21 185</b>	<b>23,65 %</b>
- Банкови кредити	19 027	21,24%
- Други задължения	2 158	2,41%
	<b>89 578</b>	<b>100,00%</b>

### 1.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 31.12.2021 г. Дружеството има едностепенна система на управление – съвет на директорите в следния състав:

Кристина Димитрова Петрова – Изпълнителен директор (от 01.12.2021 г.)  
Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите  
Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова – член на Съвета на директорите

За периода 01.01.2021 -01.12.2021 година – съвет на директорите е в следния състав:

Райчо Николов Дянков – Изпълнителен директор (до 30.11.2021 г.)  
Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите  
Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова – член на Съвета на директорите

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

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

Основната цел на дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акционерите, както и реализиране на доход от акция на базата на коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България като чрез обслужващо дружество, осъществява експлоатация на придобитите имоти, посредством отдаването им под наем или продажба им на крайни клиенти.

### 2.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

В стратегията на дружеството дългосрочните цели са:

- развитие на нови проекти в сегмента на бизнес имотите, ваканционни и жилищни имоти;
- стабилизирането на доходите от собствени имоти, отдадени под наеми;
- увеличаване стойността на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

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

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

За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда инвестиции в бизнес сгради, индустриални и логистични площи при подходящи условия. Придобиването на нови недвижими имоти може да става чрез издаване на ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

### 2.3. Портфейл на дружеството

Към 31.12.2021 г. в портфейлът на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** са включени десет проекта в различни сегменти.

Проекти в развитие към момента са ваканционния комплекс „Санта Марина“, в гр. Созопол и хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско.

Пет от проектите - Сандански, Сапарева баня, Созопол, София и Паничище са във фаза на проучаване за възможна реализация.

Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2021 г. са представени в следната таблица.

Фиг. № 1 Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2021 г.



Инвестициите и проектите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ като суми и проценти към 31.12.2021 г. са посочени в Таблица № 4.

Таблица № 4.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Парцели	Инвестиции	Към 31.12.2021	Като % от инвестициите
			(кв.м.)	(кв.м.)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	
Санта Марина	Ваканционен и търговски	2005-	106 228	84 567	151 152 545	151 152 545	56.1%
Св. Иван Рилски	2006-2021	2006 -2021	20 602	13 246	31 492 535	31 492 535	11.7%
Марина Хил	Жилищен и хотел	2006-2012	9 038	4 175	9 679 200	9 679 200	3.6%
Созопол	Ваканционен	2008	-	11 246	1 716 000	1 716 000	0.6%
Сандански	Жилищен	2008	-	18 106	1 448 000	1 448 000	0.5%
Паничище	Ваканционен	2008-	-	25 611	3 608 109	3 608 109	1.3%
Сапарева баня	Хотел и жилищни	2009-	-	85 000	5 978 000	5 978 000	2.2%
София	Жилищен	2008-	-	53 259	6 562 000	6 562 000	2.4%
Малинова долина	Жилищен	2008-2018	29 363	8 666	31 853 384	31 853 384	11.8%
София	Офис сграда	2021	12 560	2 600	25 708 187	25 708 187	9.5%
			<b>177 791</b>	<b>306 476</b>	<b>269 197 960</b>	<b>269 197 960</b>	<b>100%</b>

Приходите от дейността включват в основната си част приходи от продажби на продукцията и наеми и са представени в следващата таблица:

Таблица № 5

ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА				( в хил.лв.)
Период	2021	2020	2019	2018
Приходи от продажби на продукцията	<b>7 911</b>	<b>2 831</b>	<b>5 115</b>	<b>17 453</b>
Приходи от наеми и управление на инвестиционни имоти, в т.ч. и конумативи	<b>1591</b>	<b>446</b>	<b>2 052</b>	<b>2 972</b>
Всичко приходи за съответната година (в хил.лв, без ДДС)	<b><u>9 502</u></b>	<b><u>3 277</u></b>	<b><u>7 167</u></b>	<b><u>20 425</u></b>

## 2.3.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2021г.

### 2.3.1.2. Ваканционно селище „Санта Марина“

Ваканционно селище „Санта Марина“ е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Селището е разположено на морския бряг в гористата местност „Света Марина“. Акцент в развитието му са услугите, забавленията и комфорта предимно на семейства с деца. В съседство са разположени няколко плажа – „Златна рибка“, този на къмпинг „Градина“, „Царски плаж“, които в комбинация с боровите гори, заобикалящи „Санта Марина“ превръщат селището в уютно и приятно място за дългия летен сезон и подходящо за целогодишно обитаване място.

Развитието му започва през 2005 г. и в 16-та си годишнина ваканционното селище включва около 1 500 жилищни единици, разположени на площ от почти 145 000 кв.м в 80 жилищни сгради, 2 търговски комплекса, 4 ресторанта, 2 конферентни зали, 2 супермаркета, медицински център, СПА център с фризьорски и козметичен салон, множество магазини, офиси, складови и технически площи. Комплексът е многократно награждаван от български и международни организации като ваканционно селище №1 от FIABCI с Prix d'Excellence, Българската Хотелски и ресторантьорска асоциация БХРА, Homes Overseas и други. Обявен е за „Най-добър морски проект“, за „Ваканционен комплекс на годината“ в конкурса „Сграда на годината 2006“ и други.

В съседство е разположен общинският парк на гр. Созопол, в който **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** изгради и поддържа тенис кортове, спортни игрища, детски площадки и културни обекти. Има безплатен общински паркинг до комплекса в допълнение на паркоместата за собственици и гости на „Санта Марина“.



Снимка №1 в.с. „Санта Марина“ от птичи поглед



Снимка №2 Спортният комплекс в парка на Созопол и амфитеатъра

**„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** инвестира във ваканционно селище „Санта Марина“ в следните основни направления:

- закупуване на земя и право на строеж;
- закупуване на обекти, изградени до етап „груб строеж“ или в завършен вид;
- закупуване на елементи на социална, транспортна и инженерна инфраструктура.

В таблиците по-долу е представена информация за развитието на ваканционно селище „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции през последните 3 години.

Таблица № 6

Завършени:				
Инвестиционен период	2021	2020	2019	2018
Общо завършено РЗП кв.м.	0	2 721	2 085	1 413
Инвестиции ( хил.лв, без ДДС)	962	3 701	3 004	1 774





Снимка №3 Богатото разнообразие от растителни видове в парка на в.с. „Санта Марина“

През 2017 г. след приключване на многогодишни административни процедури за приемане на Общият устройствен план (ОУП) на гр. Созопол, Дружеството стартира нов цикъл на инвестиции във ваканционно селище „Санта Марина“. В следващите години планира да построи нови ваканционни апартаменти на собствени на дружеството парцели.



Снимки № 4 Гледка към созополския залив от завършените през 2021 вили 75 А и 75 Б и Вила „Блис“ (вила 70)

През 2021 година мениджмънтът на дружеството реши да продаде два от парцелите намерящи се в гр. Созопол, местността Мисаря (ПИ 67800.3.357 и ПИ 67800.3.361), и да инвестира получените средствата от тези продажби в обновяването на два от ресторантите на територията на ВС „Санта Марина“, обновяване на Басейн 1.

### 2.3.1.3. Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски“, гр. Банско

„СПА ризорт Св. Иван Рилски“ е целогодишен комплекс, разположен в местността „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско. Състои се от хотелска част и четири апартаментни сгради, споделящи облагороден двор.



Новоизграден и професионално оборудван фитнес



Част от новоизградената зона за релакс

Обновеният вътрешен басейн



Изцяло обновената зона на лоби бара



Обновената зона на рецепцията



Обновеният ресторант



Обновените стаи в хотела



Новият външен басейн

Снимки № 6 Обновеният хотелски комплекс „Св. Иван Рилски“



Снимка № 7 Изглед от вътрешния двор на комплекс „Св. Иван Рилски“

Хотелът е отличен с годишната награда на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията Най-добър четири звезден планински СПА хотел на България за 2021 г. След реновираното и преустройството, хотелът разполага с изцяло обновени 110 стаи и 4 апартамента, 1 ресторант, закрит басейн, открит басейн със соларни тераси, изцяло обновена и двукратно увеличена зона за СПА и реклак, многофункционално помещение с конферентна зала, професионално оборудван фитнес, лоби бар, ски гардероб, минимаркет и детска зона. За гостите на хотелът са налични 101 закрити и 8 открити паркоместа.

Жилищната част е дом за клиенти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от много държави. Собствениците на жилища в комплекса разполагат със собствени СПА със зала за релакс, ски гардероб, многофункционална зала за забавления, игри и срещи.



Снимки № 8 Изглед от общите части на една от къщите – многофункционална зала и зала за релакс със сауна

Наличните апартамента за продажба са посочени в табл. 7 - ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски“ – Апартамента за продажба.

Таблица № 7

	Но апартамент	Брой спални	Площ /кв.м./
вила 1а	2	1	95,91
вила 4б	4	1	95,64
вила 3а	5	1	97,98
вила 4а	1	1	100,18
вила 4б	19	1	97,80
вила 4б	1	1	113,14

За продажба през 2022 г. се предлагат шест апартамента на цени от 77 500 евро (без вкл. ДДС).

#### 2.3.1.4. Марина Хил – Черноморец

„Марина Хил“ е ваканционен комплекс, разположен в гр.Черноморец и функциониращ от 2008 г. Комплексът се състои от две сгради – хотелска и жилищна, с облагородено, общо дворно пространство. Хотелската сграда се отдава под наем, а жилищната част е предназначена за продажба. Разполага с външен басейн и соларни тераси, подземни гаражи, кафе бар и ресторант. Общата площ на парцела е 4 175 кв. метра, а разгънатата застроена площ на хотелската част е 3 150 кв.метра. Състои се от 39 стаи и 8 апартамента. Разполага с бар и ресторант със собствена кухня.

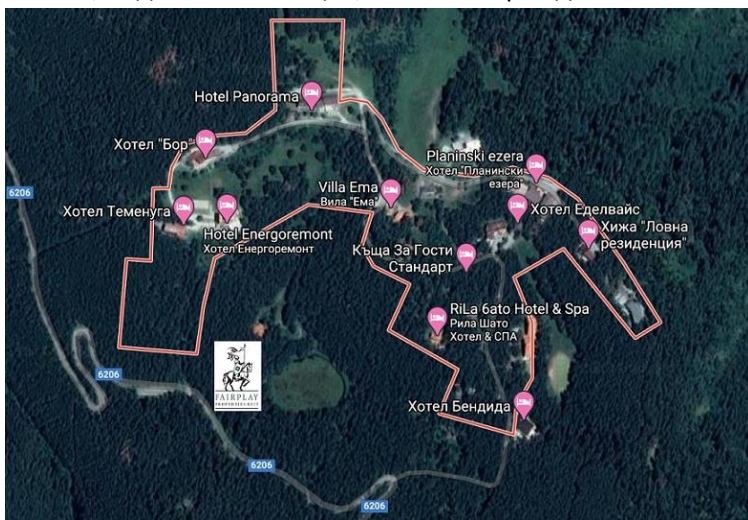


Снимки № 9: Апартамент в жилищната част и общите части за комплекса

Жилищната сграда включва 67 апартамента с подземен паркинг, външен басейн и зона за най-малките клиенти на дружеството. За продажба през 2022 г. се предлагат 8 апартамента на цени от 55 000 евро (без вкл. ДДС).

### 2.3.1.5. Проект в Паничище

През 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ започна реализация на проект за изграждане на хотелска част и апартаменти до безоточното езеро в курорта Паничище – фиг.2. След спечелването на конкурс за продажба на недвижимия имот, собственост на Община Сапарева Баня, компанията придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м. Във връзка с реализацията на проекта, Дружеството е разработило „План за възстановяване и опазване на околната среда“ и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня“. Към момента се работи по осигуряването на външните връзки за пускане в експлоатация на завършената до груб строеж първа сграда в проекта в т.ч. ток, вода и канализация, както и изграждане на необходимата транспортна инфраструктура.



Фиг. № 2

Източник: <https://www.google.com/maps/place/2650+Panichishte/@42.2645235,23.2956435,1021m/>

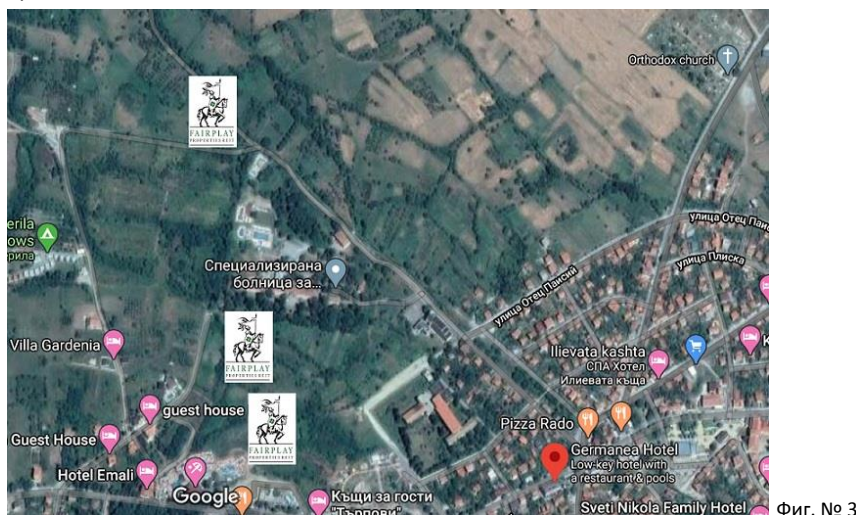


Снимки №10 Изглед от Сграда 1 в проектът на ФПП АДСИЦ в курорта Паничище

### 2.3.1.6. Проект в гр. Сапарева баня

През 2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ обмисли създаването в Сапарева баня – фиг. 3, на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище за възрастни хора, с подходяща социална и инженерна инфраструктура върху придобити недвижими имоти с площ от около 85 000 кв.м. Водени от идеята, че превенцията и грижите за здравето на хората, увеличаващата се продължителност на живота и нуждата от специализирани селища в близост до големите градски райони, ще бъдат в основата на развитие на страната и Европа в следващите години и оценявайки потенциала на района на Сапарева баня (и Паничище) в тази насока, дружеството започна

промяната на предназначението на придобитите терени в града за постигане на инвестиционните си цели.



Източник: <https://www.google.com/maps/place/Germanea/@42.2920212,23.2541872,1020m/>



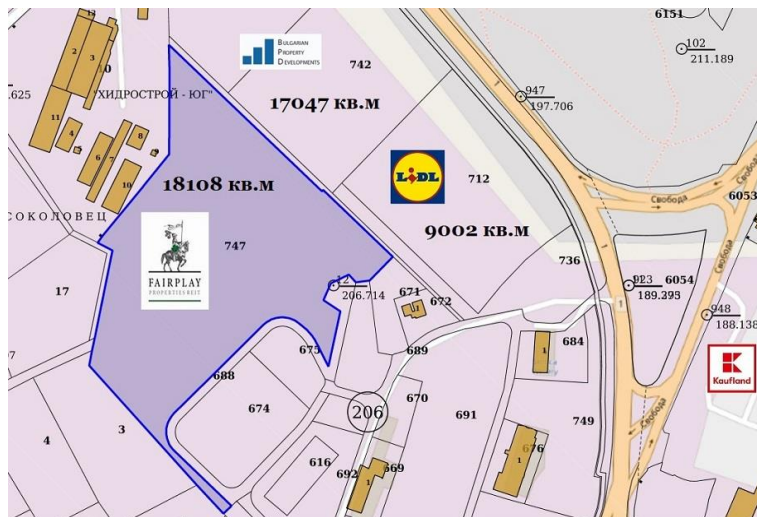
Снимка №11: Изглед на Рила планина от терена в м. „Коинчица“

Към момента, липсата на средства не позволява община Сапарева баня да изгради транспортна инфраструктура в района и това отлага плановете за развитие на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**. Инвестиционният план ще бъде потвърден след приключване на процедурите по изграждане в района на транспортната и инженерната инфраструктура от общината или осигуряването на съгласие за консорциум с други инвеститори за изграждането ѝ. В момента се търсят възможности за осъществяването на всеки един от тези варианти.

Близостта до най-горещият извор с минерална вода на Балканите, близостта до Рила планина, София и курортите Боровец и Мальовица ни дава увереност, че развитието на този проект на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** ще бъде успешно в близките няколко години и тенденцията към здравословен начин на живот, повишените доходи на хората и прекрасната природа на Рила ще доведат до печеливш за акционерите, жителите на района и обществото, като цяло, проект.

### 2.3.1.7. Проект в Сандански

**„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** притежава поземлен имот, находящ се в гр. Сандански, с площ от 18 106 кв. м., на фиг. 4, с трайно предназначение: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: Комплексно застрояване. Парцелът е подходящ за развитие на жилищен проект с ниско-етажно застрояване поради добрия достъп от път, наличието на инфраструктура в района, близостта до хипермаркета „Кауфланд“ и прекрасната гледка към планините Пирин, Белсица и Огражден.



Фиг. № 4

Източник: <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>

Съседните имоти са собственост на други големи предприемачи - Лидл и „Бългериан пропърти дивелпмънт“ (БПД) и може да се създаде консорциум за развитие на района. Междувременно в съседен парцел вече тече проектиране на жилищни сгради. Имотът е подходящ и за индустриална/и сграда/и, предвид близостта му до основни пътни връзки на града и леката денивелация.

### 2.3.1.8. с. Герман, Столична община, Област София

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ притежава 16 бр. поземлени имоти – ниви, находящи се в землището на с. Герман, Столична община, Област София-град, в две съседни местности: Грамадето и Бунаро, с обща площ около 53 200 кв.м – фиг. 5.

аВърху територията, където се намират недвижимите имоти, предстои провеждането на отложена от 2017 г. процедура по първа регулация по чл. 16 от ЗУТ. След промяна на статута на територията и завършване на проекта за доизграждане на отсечката на Околоръстен път от Младост 4 до ул. „Стар лозенски път“, ФПП предвижда изграждането на жилищен комплекс от затворен тип върху гореописаните имоти при урбанизирането на района.



Фиг.№ 5

Източник: [https://gradat.bg/news/2018/03/22/3151374\\_obiaviha\\_turga\\_za\\_okolovrustnoto\\_na\\_sofia\\_ot](https://gradat.bg/news/2018/03/22/3151374_obiaviha_turga_za_okolovrustnoto_na_sofia_ot)

Към датата на доклада, проектът е в проучвателна фаза и не се предвижда развитието му през следващата година.

### 2.3.1.9. Административна сграда ФеърПлей Бизнес Хъб, София

След успешно приключила през 2021 г. процедура за увеличение на капитала на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN код BG9200001162 и в изпълнение на решение на общото събрание на акционерите, на 26.08.2021 г. бе подписан окончателен договор,

по силата на който „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ придоби собствеността на УПИ, находящ се в гр. София, Столична община, район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“ 9, целият с площ от 2600 кв. м., ведно с всички подобрения в урегулирания поземлен имот и приращанията към него, заедно с Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафоспост, с издадено Разрешение за ползване от 20.04.2018 г. от ДНСК, състояща се от сутерен на две нива, партер и 6 (шест) етаж, с обща РЗП 12 560 кв. м.



Снимка 12 - FairPlay Business Hub

### **2.3.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти**

Плановите на Дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес и работа по реализация на Етап III на ваканционно селище „Санта Марина“ в гр. Созопол.

По развитието на Етап III на ваканционното селище, смятаме, че можем да направим по-ефективно използването на съществуващите активи на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ като увеличим сезона, съответно времето за ползването на изградените вече активи – ресторант, търговски помещения, уелнес зона и конферентни зали. Най-подходящ е комплексът, наречен Басейн 5 или Втора рецепция на „Санта Марина“.

Към момента той е натоварен в рамките на 90-100 дни, главно от летиращи в курорта и собственици на жилища. При наличие на конферентна зала за над 100 човека и възможност за втора такава за още над 100 човека, считаме за възможно да „уплътним“ капацитета на ресторант „Вива Маре“ ( за 200 човека), да удължим сезона на СПА и козметичния център, на тенис комплекса в парка над „Санта Марина“.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ**

Към момента на изготвянето на този документ има 1 (един) служител, назначен по трудов договор. С оглед на изискванията на ЗППЦК е назначен на трудов договор директор за връзки с инвеститорите.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За разглежаните в докладът проекти не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат негативно влияние върху използването и развитието им.

### **IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение да публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива, които надвишават два от следните показатели:

- нетни приходи от продажби - 76 млн. лв.;
- балансова стойност на активите – 38 млн. лв.;
- средна численост на персонала за отчетния период - 250 души.

Предвид посочените в Закона за счетоводството за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

## V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. и към 31.12.2019 г.

### Отчетите за финансовото състояние за предходните три години

Таблица № 8

( в хил.лв.)							
АКТИВИ	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	ПАСИВИ	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Нетекущи активи	57 296	30 815	27 614	Собствен капитал	68 393	52 946	53 102
Текущи активи	32 282	32 492	33 716	Нетекущи пасиви	17 951	5 635	0
				Текущи пасиви	3 234	4 726	8 228
				<b>Общо привлечен капитал:</b>	<b>21 185</b>	<b>10 361</b>	<b>8 228</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ:</b>	<b>89 578</b>	<b>63 307</b>	<b>61 330</b>	<b>ОБЩО ПАСИВИ:</b>	<b>89 578</b>	<b>63 307</b>	<b>61 330</b>

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2021 година стойността на активите възлиза на 89 578 хил. лв.

Таблица № 9

(в хил. лв.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019
<b>I. Основен капитал</b>	<b>49 045</b>	<b>47,97%</b>	<b>33 145</b>	<b>0,00%</b>	<b>33 145</b>
<b>II. Резерви</b>	<b>17 531</b>	<b>0,00%</b>	<b>17 531</b>	<b>0,00%</b>	<b>17 531</b>
<b>III. Финансов резултат</b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00%</b>	
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	2 270	9,77%	2 068	4,50%	1 979
неразпределена печалба	2 270	9,77%	2 068	4,50%	1 979
непокрита загуба	0	0,00%	0	0,00%	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0,00%	0	0,00%	0
2. Текуща печалба	0	-100,00%	202	-54,81%	447
3. Текуща загуба	-453	-453,00%	0	0,00%	0
<b>Общо за група III:</b>	<b>1 817</b>	<b>-19,96%</b>	<b>2 270</b>	<b>-6,43%</b>	<b>2 426</b>
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛА (I+II+III):</b>	<b>68 393</b>	<b>29,18%</b>	<b>52 946</b>	<b>-0,29%</b>	<b>53 102</b>



В таблицата по-долу са представени цената на придобиване пазарните оценки на инвестиционите имоти, на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Импакт Оценители“ ООД към 31.12.2021 г., и балансовата им стойност. Данните са в лева.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. в лв.**

Таблица № 10

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване лв.	Преоценка	Бал. стойност лв.
Земя - гр. Банско, 02676.89.31	13 246	107 477	-2 277	105 200
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“	13 237	15 018 675	-1 574 775	13 443 900
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	318 800	-169 812	148 988
Търговски площи Санта Марина етап 3	2 122	3 109 945	-1 373 081	1 736 864
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина" - 67800.35.82 (35082)	3 322	610 723	9 237	619 960
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	605	906 802	-131 802	775 000
Земя – гр. Сандански	17 083	1 198 252	-450 252	748 000
Земя – с. Паничище	12 806	1 333 309	-1 029	1 332 280
Земя – с. Черноморец - УПИ I от кв. 55	4 558	718 388	-384 878	333 510
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 663	4 659 149	-1 385 689	3 273 460
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 086	2 688 974	-1 358 804	1 330 170
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 427	3 454 902	-561 002	2 893 900
Сграда с общезитие и стол - с. Черноморец	3 150	2 611 088	-149 868	2 461 220
Офис сграда "Бизнес Хъб" - гр. София	12 560	18 758 005	0	18 758 005
Земя - гр. София - УПИ XXIII - 1482 кв.1 НПЗ Хладилника	2 600	3 428 883	0	3 428 883
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>92 729</b>	<b>58 923 371</b>	<b>-7 534 031</b>	<b>51 389 340</b>

**Стойност на текущите активи  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. в лв.**

Таблица № 11

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на Придобиване лв	Балансова Стойност лв
Апартаменти Банско	984	938 543	938 543
Апартаменти Санта Марина етап 1.2	225	300 025	300 025
Апартаменти Санта Марина етап 3	1 756	4 347 022	4 347 022
Апартаменти и ПМ Марина Хил Черноморец	1 567	1 497 070	1 497 070
	<b>7 098</b>	<b>7 082 660</b>	<b>7 082 660</b>

**Незавършено производство  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. в лв.**

Таблица № 12

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земи в себестойност	Бал. Стойност
		лв	лв	лв
Проект Санта Марина етап 4	16 616	56 150	1 398 484	1 454 634
Проект с.Паничище	12 806	882 134	1 293 245	2 175 379
Проект гр.София – Герман	53 199		6 562 285	6 562 285
Проект гр.Сапарева баня	86 885	22 679	5 956 882	5 979 561
Проект гр.Сандански	18 108	250 243		250 243
	<b>187 614</b>	<b>1 211 206</b>	<b>15 210 896</b>	<b>16 422 102</b>

Таблица № 13

Други текущи активи в гр. на материалните запаси/стоки, обзавеждане/ лв.	<b>203 936</b>
Балансова стойност текущи активи лв	<b>23 708 698</b>
Общо активи лв	<b>89 577 658</b>

## Отчет за всеобхватния доход

Таблица № 14

( в хил.лв.)			
	2021	2020	2019
<b>Приходи от дейността</b>	<b>9 722</b>	<b>4 358</b>	<b>7 328</b>
Нетни приходи от продажби	9 572	3 338	7 328
Приходи от финансираня	0	0	0
<b>Финансови приходи</b>	<b>150</b>	<b>1020</b>	<b>0</b>
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	149	1020	0
<b>Разходи за дейността</b>	<b>10 175</b>	<b>4 156</b>	<b>6 881</b>
Разходи по икономически елементи	9 905	4 006	6 521
Финансови разходи / в т.ч. обезценка на инв. имоти/	270	150	360
Нетна печалба за периода		202	447
Нетна загуба за периода	<b>453</b>	-	-

### Приходи от дейността: Нетни приходи от продажба на:

Таблица № 15

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	31.12.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019
<b>А. Приходи от дейността</b>					
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>					
1. Продукция	7 911	179,44%	2 831	-44,65%	5 115
2. Стоки	69	43,75%	48	182,35%	17
3. Услуги	1 591	256,73%	446	-78,27%	2 052
4. Други	1	-92,31%	13	-90,97%	144
<b>Общо за група I:</b>	<b>9 572</b>	<b>186,76%</b>	<b>3 338</b>	<b>-54,45%</b>	<b>7 328</b>
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0,00%	0
<b>Общо за група II:</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
III. Финансови приходи		0%		0,00%	
5. Други	150	-85,3%	1 020	0,00%	0
<b>Общо за група III:</b>	<b>150</b>	<b>-85,3%</b>	<b>1 020</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	<b>9 722</b>	<b>123,08%</b>	<b>4 358</b>	<b>-40,53%</b>	<b>7 328</b>

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2021 г. приходите от дейността възлизат на 9 722 хил. лв. и бележат увеличение с 123,08 % спрямо предходната финансова година.

Приходите от дейността през 2021 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (7 911 хил. лв. или 81,37 % от всичко приходи) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти на стойност 1 591 хил. лв. или 16,36% от всички приходи).

### Разходи по икономически елементи:

Таблица № 16

(в хил. лв.)					
РАЗХОДИ	31.12.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>					
1. Разходи за материали	3	200,00%	1	-85,71%	7
2. Разходи за външни услуги	920	21,21%	759	-63,87%	2 101
3. Разходи за амортизации	361	78,71%	202	-16,87%	243
4. Разходи за възнаграждения	161	11,81%	144	-16,76%	173
5. Разходи за осигуровки	13	-13,33%	15	0,00%	15
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	7 884	201,15%	2 618	-29,45%	3 711
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0,00%	0	0,00%	0

(в хил. лв.)					
РАЗХОДИ	31.12.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019
8. Други	563	110,86%	267	-1,48%	271
<b>Общо за група I:</b>	<b>9 905</b>	<b>147,25%</b>	<b>4 006</b>	<b>-38,57%</b>	<b>6 521</b>
II. Финансови разходи					
1. Разходи за лихви	253	84,67%	137	-6,80%	147
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0,00%	0	0,00%	0
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	0	-100,00%	1	0,00%	1
4. Други	17	41,67%	12	-94,34%	212
<b>Общо за група II:</b>	<b>270</b>	<b>80,00%</b>	<b>150</b>	<b>-58,33%</b>	<b>360</b>
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	<b>10 175</b>	<b>144,83%</b>	<b>4 156</b>	<b>-39,60%</b>	<b>6 881</b>

Към 31.12.2021 г. общо разходите за дейността на дружеството на годишна база възлизат на 10 175 хил. лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял заемат балансова стойност на продадените активи 77,48% (7 884 хил.лв.) и разходите за външни услуги 9,04% (920 хил. лв.) спрямо разходите по икономически елементи. Разходите за лихви към края на 2021 г. са в размер на 253 хил.лв.

Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, за одит, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 592 хил. лева, което е 0,66 % от общата сума на актива.

Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2021 г. няма финансов резултат за разпределение съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС.

Към края на месец декември 2021 г. дружеството има 20 неприключили договора за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 2,7 млн. лв през 2022 г.

## **5.1. Финансови инструменти, използвани от предприятието**

### **5.1.1. Счетоводна политика**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети таблица от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

При организиране на счетоводното отчитане на стопанските операции, дружеството е спазвало основните принципи, определени от Закона за счетоводството и изискванията, определени в Международните счетоводни стандарти, в индивидуалния сметкоплан и индивидуалната Счетоводна политика на предприятието. За организиране на счетоводната отчетност е изграден Индивидуален сметкоплан. Окончателното приключване на счетоводните сметки се извършва само в края на финансовата година, която съвпада с календарната, съгласно изискванията на глава пета Финансови отчети на ЗС.

Счетоводното отчитане се извършва чрез използване на специализиран счетоводен програмен продукт.

### **5.1.2. Финансови инструменти**

И през 2021 г. година проектите на Дружеството се финансират чрез използване на комбинирана схема от акумулирани собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието – българския лев. Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали. Предприятието прави преоценка на позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период и текущо през отчетния период.

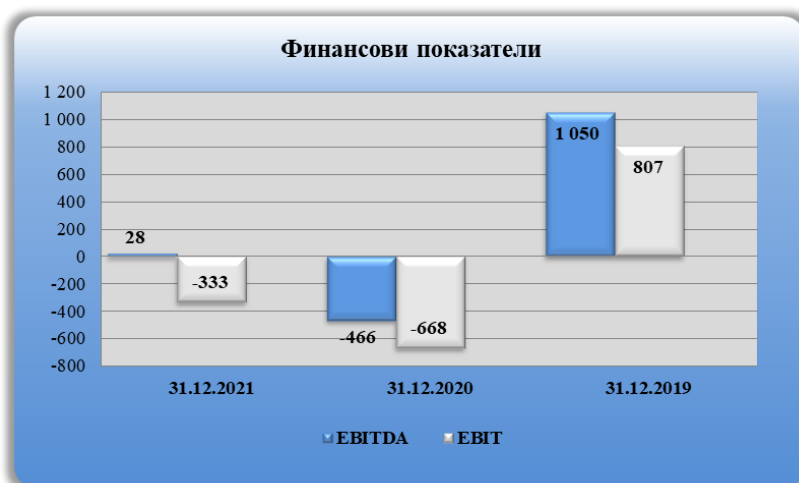
Позициите в чуждестранна валута към 31.12.2021 и 31.12.2020 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

Коефициентите на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са показани в Табл. 17

Таблица № 17

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
<b>ЕБИТДА</b>	28	-466	1 050
<b>ЕБИТ</b>	-333	-668	807

\*Данните са в хил. лева



Фиг. 6

## VI. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 1. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 18

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Коефициент на обща ликвидност	9,98	6,88	4,10
Коефициент на бърза ликвидност	2,65	0,22	0,19
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,54	0,13	0,03
Коефициент на незабавна ликвидност	1,54	0,13	0,03



Фиг. 9

При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация. Тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

### **КОЕФИЦИЕНТ НА ОБЩА ЛИКВИДНОСТ**

Коефициентът на обща ликвидност представя отношението на текущите активи към текущите пасиви. Оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5.

За 2021 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 9,98 и нараства спрямо стойността му през 2020 г. Регистрираното нарастване се дължи на намаление на текущите активи на дружеството с 0,65 % при намаление на стойността на текущите пасиви на дружеството с 31,57%.

### **КОЕФИЦИЕНТ НА БЪРЗА ЛИКВИДНОСТ**

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на текущите активи минус материалните запаси отнесени към текущите пасиви.

Коефициентът на бърза ликвидност на дружеството за 2021 г. е 2,65 като стойността нараства в сравнение с тази от 0,22 за 2020 г. През 2021 г. в сравнение с 2020 г. текущите активи намаляват с 0,65 %, материалните запаси намаляват с 24,57 % при намаление на текущите пасиви с 31,57 %.

### **КОЕФИЦИЕНТ НА АБСОЛЮТНА ЛИКВИДНОСТ**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

Коефициентът на абсолютна ликвидност на дружеството за 2021 г. е 1,54. Към 31.12.2021 г. паричните средства на дружеството се увеличават спрямо 2020 г. при намаление на текущите пасиви.

### **КОЕФИЦИЕНТ НА НЕЗАБАВНА ЛИКВИДНОСТ**

Стойността на коефициента на незабавна ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г. съвпада с този на абсолютна ликвидност, поради факта, че няма отчетени текущи финансови активи.

### **КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Чрез показателите за финансова автономност и задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството.

## ПОКАЗАТЕЛИ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблица № 19

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Коефициент на задлъжнялост	0,31	0,20	0,15
Дълг / Активи	0,24	0,16	0,13
Коефициент на финансова автономност	3,23	5,11	6,45



Фиг. 10

### КОЕФИЦИЕНТ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства.

Към 31.12.2021 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ е 0,31 и нараства спрямо 2020 г. През 2021 г. стойността на дълга нараства с 104,77 % при нарастване на собствения капитал на дружеството с 29,18 %.

### КОЕФИЦИЕНТ НА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собственият капитал на дружеството.

Към 31.12.2021 г. стойността на коефициента на финансова автономност на дружеството е 3,23 в сравнение със стойността му от 5,11 достигната към 31.12.2020 г. През отчетния финансов период стойността на коефициента на финансова автономност намалява в сравнение с предходната финансова година, което се дължи на нарастване на собствения капитал с 29,18 % при нарастване на дълга на дружеството със 104,47 %.

### СЪОТНОШЕНИЕ ДЪЛГ КЪМ ОБЩА СУМА НА АКТИВИТЕ

Стойността на коефициента показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

Към 31.12.2021 г. стойността на коефициента Дълг/Активи е по-висока спрямо стойността от 2020 г. Нарастването в стойността на този коефициент е следствие на увеличение на общата сума на дълга на дружеството със 104,47% при нарастване на активите с 41,50 %.

## ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 20

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Рентабилност на Основния Капитал	-0,009	0,006	0,013
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,007	0,004	0,008
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,005	0,003	0,007



Фиг. 11

### РЕНТАБИЛНОСТ НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (ROE)

Показателят за Рентабилност на собствения капитал се изчислява като печалбата след облагането с данък от отчета за съвкупния доход се отнася като процент към собствения капитал на дружеството.

За 2021 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал е (0,007) и намалява в сравнение със стойността му от 0,004 през 2020 г. Намалението се дължи на отчетения отрицателен нетен финансов резултат.

### РЕНТАБИЛНОСТ НА АКТИВИТЕ (ROA)

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността от използване на общите активи в дружеството.

Намалението на стойността на показателя за рентабилност на активите през отчетната година спрямо предходната се дължи на отчетения отрицателен нетен финансов резултат.

### РЕНТАБИЛНОСТ НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2021 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е (0,009) и намалява в сравнение с 2020 година. През 2021 г. спрямо 2020 г. дружеството отчита отрицателен нетен финансов резултат при запазване на основния капитал на дружеството на нивото от предходната година.

## **VII. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО**

Инвестирането в недвижими имоти се приема за консервативен и нискорисков подход. Въпреки това, съществуват различни рискове, относими към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е „ФеърПлей


**Пропъртис” АДСИЦ.** Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които инвестира средства.

### **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

№ 21

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажменти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2021 г. общият показател на бизнес климата нараства с 2.6 пункта спрямо предходния месец. Подобрене на показателя се наблюдава в строителството, търговията на дребно и сектора на услугите, а в промишлеността е регистрирано понижение.</p> <p style="text-align: center;"><b>Бизнес климат – общо</b></p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2021 г. намалява с 0.7 пункта. Оценките на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията са влошени, като и очакванията им за следващите шест месеца са по-резервирани. Същевременно анкетата отчита и известно намаление на осигуреността на производството с поръчки. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да са основните проблеми за развитието на бизнеса. В сравнение с ноември делът на мениджърите, които прогнозираат продажните цени в промишлеността да се повишат през следващите три месеца, се увеличава.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2021 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се повишава с 3.3 пункта, което се дължи на по-благоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес</p>



състоянието на предприятията. Според тях настоящата осигуреност на производството с поръчки се запазва, а прогнозите за строителната активност през следващите три месеца се изместват към по-умерените мнения. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостига на работна сила, посочени съответно от 63.6, 50.3 и 40.0% от предприятията. Относно продажните цени в строителството 34.2% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца..

През декември 2021 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се повишава с 5.9 пункта, което се дължи на оптимистичните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Благоприятни са и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша остават основните фактори, ограничаващи в най-голяма степен дейността на предприятията. Относно продажните цени в сектора на услугите очакванията на мениджърите са те да се увеличат през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 15 декември 2021 г., отразена в Икономически бюлетин, бр. 8 /2021 г., е за запазване тенденция към възстановяване на световната икономика, въпреки че продължителните затруднения в доставките, поскъпването на борсовите стоки и появата на омикрон варианта на коронавируса (COVID- 19) продължават да влошават краткосрочните перспективи за растеж. Последните проучвания относно икономическата активност показват известно забавяне на инерцията на растежа в началото на четвъртото тримесечие. Растежът на световния БВП в реално изражение (без еврозоната) се очаква да се повиши до 6,0% през 2021 г., след което ще се забави до 4,5% през 2022 г., до 3,9% през 2023 г. и до 3,7% през 2024 г. Външното търсене в еврозоната се очаква да се увеличи с 8,9% през 2021 г., с 4,0% през 2022 г., с 4,3% през 2023 г. и с 3,9% през 2024 г. Бъдещото протичане на пандемията остава ключов риск, влияещ върху базисните прогнози за световната икономика.

Икономиката на еврозоната продължава да се възстановява. Растежът остава умерен, но активността се очаква отново значително да се засили през настоящата година. Фактор за продължаването на икономическото възстановяване се предвижда да бъде голямо вътрешно търсене. Пазарът на труда се подобрява. Натрупаните по време на пандемията спестявания също ще подкрепят потреблението.

Икономическата активност бе умерена през четвъртото тримесечие на миналата година и този по-бавен растеж изглежда продължава и в началото на настоящата година. Понастоящем очакванията са през първото тримесечие на 2022 г. производството да надхвърли предкризисното си равнище. За да се справят със сегашната вълна на пандемията, някои държави от еврозоната въведоха отново строги протиепидемични мерки. Това може да отложи възстановяването, особено в секторите на пътуванията, туризма, хотелиерството и развлеченията. Пандемията подронва доверието на потребителите и бизнеса, а разпространението на нови варианти на вируса поражда допълнителна несигурност. Освен това увеличаващите се енергийни разходи препятстват потреблението. Недостигът на оборудване, материали и работна ръка в отделни сектори затруднява производството на промишлени стоки, предизвиквайки закъснения в строителството и забавяйки възстановяването в някои от подсекторите на услугите. Тези затруднения ще продължат още известно време, но през 2022 г. ще намалеят.

Въпреки че кризата с COVID-19 продължи през 2021 г. да се отразява неблагоприятно върху публичните финанси, макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2021 г. показват, че бюджетното салдо вече се подобрява. Достигайки връх от 7,7% от БВП през 2020 г., съотношението на дефицита се очаква да се понижи до 5,9% през 2021 г. и да продължи да спада до 3,2% през 2022 г., като в края на прогнозния хоризонт през 2024 г. се стабилизира точно под 2%. По отношение на фискалната позиция на еврозоната една силна експанзия през 2020 г. беше последвана от съвсем незначителното ѝ затагане през 2021 г., след като бе коригирана с безвъзмездните средства по временния фонд за възстановяване „Следващо поколение ЕС“ (NGEU). През 2022 г. фискалната позиция се предвижда да бъде чувствително затегната, което се дължи главно на отпадането на значителна част от извънредната помощ във връзка с кризата. До края на 2022 г. се очаква икономическата активност осезаемо да се възстанови.

Макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2021 г. предвиждат БВП в реално изражение да нараства годишно с 5,1% през 2021 г., с 4,2% през 2022 г., с 2,9% през 2023 г. и с 1,6% през 2024 г. В сравнение със септемврийските прогнози

	о차кванията са ревизирани надолу за 2022 г. и нагоре за 2023 г.
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>Съгласно данни от Икономически преглед на БНБ, бр.4/2021 г. през четвъртото тримесечие на 2021 г. глобалните конюнктурни индикатори сигнализираха за забавящ се темп на възстановяване на световната икономическа активност, като предварителните данни за януари 2022 г. за някои от водещите икономики, като САЩ, еврозоната, Япония, Обединеното кралство и Австралия показват допълнително влошаване на икономическата обстановка. Разпространението в глобален мащаб на варианта „омикрон“ на вируса SARS-CoV-2 доведе до по-съществено забавяне в началото на 2022 г. на икономическата дейност в сектора на услугите. През последното тримесечие на 2021 г. глобалната инфлация нарасна съществено на годишна база както в развитите икономики, така и в икономиките с нововъзникващи пазари. Основен фактор за повишението на инфлацията беше поскъпването на енергийните продукти, както и продължаващо нарастване на потребителското търсене в условията на силно стимулираща фискална и парична политика. През периода Федералният резерв на САЩ започна постепенно да изтегля стимулите на паричната си политика, след като бе преценено, че инфлацията в САЩ е останала достатъчно дълго над целевото ниво, а по отношение на целта за заетостта се наблюдава съществен напредък. От Федералния резерв дадоха и признаци за съществено повишаване на лихвения процент по федералните фондове в периода 2022–2024 г. През декември ЕЦБ също обяви намерение за намаляване на количествените стимули, но продължи да поддържа становището си за временния характер на увеличаващата се инфлация в еврозоната. През първото и второто тримесечие на 2022 г. очакваме външното търсене на български стоки и услуги да нараства на годишна база, като се очаква темпът постепенно да се забави спрямо наблюдавания през последното тримесечие на 2021 г.</p> <p>От разпространено съобщение до медиите за взето решение на 10.03.2022 г., става ясно, че Управителният съвет (УС) на Европейската централна банка (ЕЦБ) е останал много предпазлив и не е пристъпил към съществени промени на паричната политика, тъй като иска тя да остане гъвкава в условията на голяма несигурност във връзка с военните действия водени от Русия в Украйна. Трите основни лихви остават непроменени: по депозитите са на минус 0.50%, референтният лихвен процент по кредитите е нула, а лихвеният процент по маржин кредитите е на плюс 0.25%. Управителният съвет очаква основните лихвени проценти на ЕЦБ да останат на сегашните си равнища, докато не види, че инфлацията достига два процента доста преди края на прогнозния хоризонт. Данните за февруари обаче сочат, че в еврозоната индексът на потребителските цени е скочил до 5.8 на сто, което е ускорение спрямо януари, когато беше отчетена инфлация в размер на 5.1 на сто. Промяна има в програмата за изкупуване на активи (APP). Управителният съвет е преразгледал графика на месечните нетни покупки: за април ще бъдат 40 млрд. евро, през май 30 млрд. евро и 20 млрд. евро през юни. Следващото решение за третото тримесечие ще зависи от данните за инфлацията и ръста на БВП, като УС на ЕЦБ има намерение да намали обемите и дори да прекрати програмата. Ако ускоряването на инфлацията продължи и условията за финансиране станат несъвместими с по-нататъшния напредък към целта от 2%, ЕЦБ има готовност да преразгледа графика си за нетните покупки на активи по отношение на размера и/или продължителността.</p>
	<div style="text-align: center;"> <p><b>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</b></p> <p>0,50 0,40 0,30 0,20 0,10 0,00</p> <p>Януари 2021 г. Февруари 2021 г. Март 2021 г. Април 2021 г. Май 2021 г. Юни 2021 г. Юли 2021 г. Август 2021 г. Септември 2021 г. Октомври 2021 г. Ноември 2021 г. Декември 2021 г.</p> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2021 - 31.12.2021 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник:БНБ</p>
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.





2020 г. е 7.8%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2021 г. спрямо периода януари - декември 2020 г. е 3.3%.  
 Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2021 г. спрямо ноември 2021 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Годишната инфлация за декември 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 6.6%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2021 г. спрямо периода януари - декември 2020 г. е 2.8%.



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

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

В Националния план за въвеждане на еврото в България са описани принципите, институционалната и правно-нормативната рамка за приемане на еврото, както и основните дейности за успешното въвеждане на еврото от 1 януари 2024 година. Документът разглежда всички важни оперативни дейности и мерки, които участниците в подготовката за въвеждането на еврото – частният, публичният сектор и гражданите – следва да извършват като част от процеса по въвеждането на еврото.

В началото на януари 2022 г. министър – председателят Кирил Петков в интервю пред Bloomberg TV потвърди, че България ще стане член на Еврозоната на 1 януари 2024 година. Той изказа становище, че преходът от българския лев към еврото трябва да се третира внимателно и изисква мащабна обществена информационна кампания и уточни, че страната ни ще запази непроменен сегашния фиксинг лев-евро до влизането през 2024 г.

Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни

	<p>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 28.02.2022 г. брутният външен дълг в края на декември 2021 г. възлиза на 41 529.1 млн. евро (61.8% от БВП2), което е с 1902 млн. евро (4.8%) повече в сравнение с края на декември 2020 г. (39 627.1 млн. евро, 64.6% от БВП). В края на декември 2021 г. краткосрочните задължения са 6716.3 млн. евро (16.2% от брутният дълг, 10% от БВП) и се увеличават с 641.5 млн. евро (10.6%) спрямо края на декември 2020 г. (6074.7 млн. евро, 15.3% от дълга, 9.9% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 34 812.8 млн. евро (83.8% от брутният дълг, 51.8% от БВП), като се увеличават с 1260.4 млн. евро (3.8%) спрямо края на декември 2020 г. (33 552.4 млн. евро, 84.7% от дълга, 54.7% от БВП).</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
РИСК COVID-19	<p>С цел ограничение на разпространението на COVID-19 в страната е обявена извънредна епидемична обстановка, която с Решение № 826 от 25.11.2021 г. на Министерски съвет бе удължена до 31 март 2022 г. Решението е мотивирано от разпространението на COVID-19 в страната, което бележи интензивното развитие на поредната пандемична вълна. Към датата на вземане на решението данните показват, че засегнати от новия коронавирус са всички области на страната, като в 93% от тях 14-дневната заболяемост е над 500 на 100 000 население (в 8, от които показателят надхвърля 1000 нови случая на 100 000 население). Случаи на COVID-19 се диагностицират при лица от всички възрастови групи. Съществено нарастване на заболяемостта се наблюдава при децата и младите лица (20-29 г.). Нараства и броят на хоспитализираните лица. Съответно ваксинационният обхват в страната е 25,53% и далеч от поставените от ЕС цели от 70% сред възрастни хора и население като цяло. Това допринася за регистрираните високи нива на заболяемост сред неваксинираните лица, които представят над 85% от всички заразени със SARS-CoV-2 лица. В тази връзка пандемията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.</p> <p>На 15 юли 2021 г. с Решение № 518 на Министерски съвет от 2021 г. е приет Национален оперативен план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2. Планът е разработен с цел превенция, след локализиране на варианти на вируса и реалната опасност от разпространението им и в нашата страна. В Плана са направени анализ и оценка на рисковете, както и на наличните ресурси на здравната система. Целта е да има предвидимост както за гражданите, така и за бизнеса.</p> <p>Съгласно Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2, колко интензивна ще бъде евентуална следваща епидемична вълна зависи от фактори като:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Обхват на ваксинацията срещу COVID-19;</li> <li>2. Прилагане на т. нар. не-фармацевтични мерки;</li> <li>3. Ниво на колективния имунитет, придобит по естествен път след инфектиране с SARS-CoV-2.</li> </ol> <p>Към момента на изготвяне на този доклад в България се наблюдава затихване на пандемията, причинена основно от нови щамове на вируса. Добрите данни са в резултат на приложените мерки, както и във връзка с изпълнение на указанията за поставяне на третата доза ваксина срещу COVID-19 с цел повишаване на имунния отговор (разрешено от Европейската агенция по лекарствата). Затихването на пандемията позволява постепенно отпадане на въведените ограничителни мерки, като очакванията са в рамките на месец да отпаднат противоепидемичните мерки, които в най-голяма степен засегнат дейността на дружеството.</p>
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА	<p>Българският енергиен сектор е от ключово значение за бъдещото развитие и устойчивост на икономиката на цялата страна. Държавната политика в енергетиката се осъществява чрез Народното събрание и Министерския съвет, съгласно чл. 3 от Закона за енергетиката (ЗЕ).</p>

ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	<p>Енергийната политика на страната се провежда от министъра на енергетиката.</p> <p>Основния риск в сектора е зависимостта на страната от вноса на природен газ и други важни за сектора ресурси. Основен местен ресурс на България са лигнитните въглища. Ядрената енергия се отчита за местен източник и в значителна степен допринася за подобряване на енергийната независимост. Трябва да се отбележи, че енергийната зависимост на България е значително по-ниска от средната за страните членки на ЕС.</p> <p>Основен приоритет на Министерството на енергетиката при провеждането на енергийната политика на страната е набелязването на средносрочни и дългосрочни приоритети в развитието на енергетиката, включително постигане на хармонизирана връзка между енергийната политика на Република България и тази на Европейския съюз.</p> <p>Основните цели в сектора са постигане високотехнологична, сигурна и надеждна енергийна система, която използва максимално наличния ресурс в България и защитава максимално българските потребители. Очакваното свързване на газопреносните мрежи на България и Гърция ще допринесе за значителното намаляване на вероятността от рязко покачване на цените на доставяният природен газ, а от там и на произвежданите топлинна и ел. енергия.</p>
------------------	--

## НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори специфични конкретно за Емитента и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Емитента и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Емитентът.

### РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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 ФПП АДСИЦ този риск е сведен до минимум чрез избора на обслужващо дружество, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнеса с имоти, както в брокерската дейност, така и в проектирането, проектен мениджмънт, в строителството и управлението на имоти.

### РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

## **КРЕДИТЕН РИСК**

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

## **ЛИХВЕН РИСК**

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността, Фондът финансира инвестициите си с привлечен заемен капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът 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. Мениджмънтът на дружеството управлява ефективно този риск 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 Емитентът да не може да обслужва текущо задълженията си.

## **РИСК, СВЪРЗАН С ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

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 обслужващи дружества. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества 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. Фондът може да пропусне реализиране на изгодни



сделки, които могат 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 минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл.29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно, мениджмънтът трябва 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 Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще 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 възможности в доворните 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 Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл.114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

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

### **РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ**

През 2021 г. се наблюдаваше сериозна волатилност на пазара на имоти, основно в сегмента на ваканционните имоти, където при засилване на противоепидемичните мерки поради заплахата от пандемия, водеше до спиране на огледи и съответно покупката на такива имоти. В следствие активността на местните купувачи се увеличи и работещи курорти като „Санта Марина“ привлякоха клиенти за покупка на ваканционните имоти на дружеството. Липсата на чуждестранните собственици и потенциални купувачи от чужбина доведе до повишаване на конкуренцията между инвеститорите за продажби на вече реализирани проекти, което би могло да доведе до понижаването на цените на имотите във ваканционните комплекси и вероятно до намаляване на наемите във бизнес имотите, обслужващи почиващите в тях.

## **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-неликвидните 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 Емитента, 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, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Мениджмънтът на фонда управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под анем. Друг фактор за редукция на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. Най-накрая, Дружеството 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 Емитента. 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, Дружеството 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 непредвидимото 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 цялата 2021 г. в България е обявена извънредна епидемична обстановка, като са въведени и отменени различни ограничения, засягащи пряко и непряко дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

В приетия с Решение № 518 на МС от 15 юли 2021 г. Национален план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 е обърнато сериозно внимание на риска от разпространение на следваща пандемична вълна, предизвикана от нови варианти на SARS-CoV-2. В тази връзка и предвид епидемичната обстановка в страната, се очаква въвеждане на нови ограничителни мерки, които ще повлияят осезателно и на дейността на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. През четвърто тримесечие на 2021 г. се въведе принципно нова противоепидемична мярка, а именно въведе се цифров COVID сертификат на гражданите на ЕС за всички дейности на закрито. За посещения на заведения за хранене и развлечения; хотели; кина; театри; циркови представления; концерти; галерии; магазини тип мол - над 300 кв.м (мярката не важи за хранителни магазини и аптеки); фитнес центрове; спортни зали и клубове е задължително лицата да имат издаден зелен сертификат. Сериозно влияние върху резултатите на дружеството указват въведените ограничения засягащи международните пътувания от държавите, от които традиционно идват туристи, ползващи имотите в комплекси, собственост на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

Въвежданите мерки са с различен интензитет, но всички те влияят на финансовите резултати на дружеството, чрез въвеждане на задължения, водещи до извършване на допълнителни разходи или въвеждане на ограничения, непозволяващи реализиране на приходи. В тази връзка приходите от сключваните договори за отдаване под наем на основни обекти собственост на дружеството са в пряка връзка с епидемичната обстановка в Република България.

Предвид трудността за предвиждане на хода на събитията, 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.

## **VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

На 7.03.2022 година на ИОСА бе приет нов устав на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, предварително одобрен от КФН с Решение № 896-ДСИЦ/14.12.2021 година, който е съобразен с промените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Уставът е вписан в Търговския регистър на 17.03.2022 г.

След края на 2021 и във времето на изготвяне на Годишния финансов отчет настъпиха събития, значими по отношение на представената информация в него. 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 ковид кризата и повечето очаквания бяха за възстановяване и постепенно успокояване на инфлацията. Събитията от края на февруари обаче промениха това и сега повечето анализатори предупреждават, че инфлацията няма да се забави и икономическият растеж най-вероятно ще се окаже много по-нисък от очакваното. Войната вече доведе до значително поскъпване на някои суровини като може да се стигне и до недостиг на някои от тях заради санкциите и прекъснатите вериги на доставките. Най-съществените потенциални ефекти се очаква да бъдат в енергетиката, където зависимостта от Русия е значителна. Очакваното повишаване на цените на енергията би повлияло негативно върху икономическата активност на Европа, което вече би засегнало почти всички икономически сектори. Естествено войната влияе отрицателно на инвестиционния климат в региона и поне в близко бъдеще може да се очаква инвеститорите да бъдат по-внимателни и в резултат намирането на финансиране да стане по-трудно. На този етап е много трудно да се

направят конкретни прогнози за ефектите от тази криза тъй като те зависят от продължителността на конфликта, неговото разпространение в други държави, обхвата и продължителността на наложените санкции, както и от крайния изход от войната. Въпреки това е ясно, че тази ситуация ще засегне много неблагоприятно летния туризъм, а от там и финансовите резултати на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

## **IX. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2022 година дружеството очакваще подобрене в приходната си част в сравнение с предходната година, предвид отшумяване на пандемията от COVID-19 и отпадане на ограниченията пред туризма, съчетани с постигнатото в хотелски комплекс „Св.Иван Рилски“ в гр. Банско и ваканционното селище „Санта Марина“.

Целогодишно работещия хотелски комплекс „Св.Иван Рилски“ в гр. Банско създаде условия за основно българските ни клиенти да се насладат през всеки сезон на модерен СПА център с изцяло обновена зона за релаксация, външен и вътрешен басейн, фитнес център с професионални уреди, изцяло обновен ресторант, нова многофункционална зала за по-големи събития и изцяло реновирани стаи, апартаменти и общи части на хотела.

Ваканционното селище „Санта Марина“ е изключително добре позиционирано да привлече още от потенциалните почиващи, благодарение на особеностите в развитието си, които виждаме като конкурентни предимства:

- Огромна паркова среда – над 145 000 кв.м с многообразни дървесни и храстови видове;
- Контролиран достъп на всички пребиваващи;
- 88 вили, разположени на разстояния една от друга, които позволяват много добра възможност за социално дисципниране;
- Изцяло изградена пешеходна инфраструктура – хиляди метри пътица, алеи, горски пътеки и стълбища;
- Изцяло изградена социална инфраструктура – 4 отделни ресторанти, позволяващи обслужването на много хора, при спазване на благоразумна дистанция; 2 супермаркета, сладкарница, медицински център и много други;
- Общински парк с тенискортове и други спортни съоръжения, детски площадки и нови, добре поддържани пешеходни алеи;
- Възможност за обособяване на бизнес пространства за хора работещи, дистанционно;

И всичкото това на брега на морето, където морския въздух и парковата среда сред боровата гора, съдействат за укрепване на дихателната система и въздействат положително на общото физическо състояние.

За съжаление на 24.02.2022 г. започна война в Украйна, което доведе до множество наложени санкции от страна на Европейския съюз спрямо Русия. Задълбочаващите се военни действия в Украйна ни мотивират да предположим с висока степен на вероятност, че през сезон Лято 2022 няма да има значително количество туристи от засегнатите от войната държави, съответно собственици на апартаменти във Ваканционното селище „Санта Марина“, граждани на Русия и Украйна е малко вероятно да посетят България.

## **X. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Поради специфичния предмет на дейност дружеството не осъществява научни изследвания и разработки.

## **XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**10.1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето**

През 2021 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

## **10.2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват**

Дружеството не притежава собствени акции.

## **XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

### **11.1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

За 2021 г. членовете на Съвета на директорите са получили брутни възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Райчо Николов Дянков – в качеството му на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството до 30.11.2021 г. - 99 000,00 лв. (деветдесет и девет хиляди лева);
- Кристина Димитрова Петрова – в качеството ѝ на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството от 01.12.2021 г. – 6 525,00 лв. (шест хиляди петстотин двадесет и пет лева);
- Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова - в качеството си на член на СД - 11 265,99 лв. (единадесет хиляди двеста шестдесет и пет лева и деветдесет и девет стотинки)
- Иванка Христоскова Ангелова - в качеството си на член на СД - 35 950,00 лв. (тридесет и пет хиляди деветстотин и петдесет лева.).

Подробна информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се съдържа в Доклада на съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, разработена в съответствие с изискванията на Наредба № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията (вж. стр.84)

### **11.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на Дружеството не са придобивали, притежавали и прехвърляли през 2021 година акции и облигации на дружеството.

### **11.3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### **11.4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

**Райчо Николов Дянков** (член на СД до 01.12.2021 г.) участва в следните дружества:

Таблица № 22

<b>Райчо Николов Дянков участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи за периода 01.01.2021 – 01.12.2021 г:</b>	
Тоскана Бене ЕООД	Управител и едноличен собственик
100Ката ЕООД	Управител и едноличен собственик

Райчо Дянков не е участвал и не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Райчо Дянков не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Райчо Дянков не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

**Кристина Димитрова Петрова** (член на СД от 01.12.2021 г.) не е участвала и не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Кристина Петрова не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Кристина Петрова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

**Иванка Христоскова Ангелова** не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е била член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Иванка Ангелова не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Иванка Ангелова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

**Виолета Василева Кабзималска - Тахрилова** не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е била член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Виолета Кабзималска не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Виолета Кабзималска не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

Между членовете на Съвета на директорите на дружеството не съществуват фамилни връзки.

**11.5 Сключени през 2021 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2021 г. няма сключени договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

**11.6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството**

При условията на крайната несигурност през 2022 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности при управлението на портфейла от имоти и да развие генериращи

стабилен доход от наеми бизнес проекти (административни сгради) при прилагане на стриктни критерии за подбор на подобни имоти.

### **XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

### **XIV. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

### **XV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

**1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.**

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти, закупени или развити с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

Подробна информация за приходите по видове дейности е представена, както следва:

в Таблица № 25 – Приходи от продажбата на продукция;

в Таблица № 26 – Приходи от отдадените за управление (под наем) недвижими имоти и Таблица 27 - Други приходи.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

#### **2.1. Информация за общите приходи по категория дейност.**

В отчетите за всеобхватния доход за последните три години приходите са класифицирани по следния начин:

#### **Приходи на Дружеството за 2021 г., 2020 г. и 2019г.**

Таблица № 23

Вид приход (хил. лв)	2021	2020	2019
Продажби на продукция	7 911	2 831	5 115
Продажби на услуги	1 591	446	2 052
Продажби на стоки (обзавеждане)	69	48	17
Други приходи	1	13	144
- Застрахователни обезщетения	1	-	-
- Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения	0	-	109
<b>Общо приходи от дейността:</b>	<b>9 572</b>	<b>3 338</b>	<b>7 328</b>
Финансови приходи (вкл. Приходи от преценка на инв. имоти)	150	1 020	0

Относителният дял на приходите от продажби на продукцията в структурата на общите приходи от дейността през 2021 г. е 82.64%, и се увеличава спрямо приходите от продажба на продукцията за 2020г.

С включването в инвестиционния портфейл на дружеството на офис сграда „Бизнес Хъб“ и по-добрата 2021 година, в сравнение с 2020 г. се увеличиха приходите на дружеството от наеми и експлоатация на недвижими имоти.

## 2.2. Информация за общите приходи по географски принцип.

Политиката на диверсификацията на портфейла на дружеството е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение на територията на България.

Към настоящия момент портфейлът на дружеството от недвижими имоти, генериращи приход е съставен от следните типове жилищни и бизнес имоти: завършени апартамент и търговски площи в курортни комплекси и хотели - българско черноморско крайбрежие и водещи ски курорти.

Таблица № 24

	Апартаменти	Търговски	Офис площи	Хотели	Уелнес	Земи
Санта Марина, Созопол	*	*	*		*	
Св. Иван Рилски, Банско	*			*	*	
Марина Хил	*			*	*	
София		*	*			*

### 2.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на продукцията /апартаменти/.

Съгласно одитирания финансов отчет в приходите от дейността през 2021 г. са включени основно от приходи от продажба на продукцията и приходи от отдаване под наем и управление на инвестиционни имоти.

За 2021 година приходите на Дружеството от продажби на продукцията възлизат на 7 911 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажбите в Банско, Созопол и Черноморец към края на 2021 г.

#### Приходи на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от продажби на продукцията за 2021 г.

Таблица № 25

Приключили договори и отчетени приходи 01.01.2021-31.12.2021	Брой обекти	РЗП кв.м.	Приход продажба в лв. без ДДС	
			продукция	стоки
Санта Марина, Созопол - Апартаменти	28	2180	3 906 232	53 015
Марина Хил, Черноморец – Апартаменти	7	582	639 507	6 613
Марина Хил, Черноморец - Паркоместа	2	52	19 558	
Банско „Свети Иван Рилски“ - Апартаменти	6	600	561 910	9 779
Поземлени имоти в гр. Созопол	3	16 888	2 783 333	
<b>Всичко отчетени приходи от продажби на активи</b>			<b>7 910 540</b>	<b>69 407</b>

### 2.2.2. Информация за приходите от услуги и др. приходи /приходи от наеми и от управление на обекти/ - по географски принцип

Таблица № 26

Наеми и управление на имоти <sup>2</sup>	Приходи 2021 (лв)
Офис сграда „Феърплей Бизнес Хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	1 047 118
Рентно плащане земя Лозен -	6 224
<b>СОФИЯ</b>	<b>1 053 342</b>
ВС Санта Марина – Созопол – Търговски комплекс I	55731



Наеми и управление на имоти <sup>2</sup>	Приходи 2021 (лв)
ВС Санта Марина – Созопол – Търговски комплекс II	1920
ВС Санта Марина – Созопол – ТК Марина Плаза	89920
Магазин 1 бр. Санта Марина Созопол	3782
Магазини 2 бр. Санта Марина Созопол	82215
SPA център - ВС Санта Марина – Созопол	4400
Медицински център - ВС Санта Марина – Созопол	4167
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	9070
Управление апартаменти Санта Марина Созопол	17259
Хотел-Общежитие гр. Черноморец	31281
<b>СОЗОПОЛ и ЧЕРНОМОРЕЦ</b>	<b>299 745</b>
Хотел „Свети Иван Рилски“ гр. Банско	177 770
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	7 361
Управление апартаменти „Св.Иван Рилски“, Банско	53 036
<b>БАНСКО</b>	<b>238 167</b>
<b>Общо</b>	<b>1 591 254</b>

Таблица № 27

Други приходи за 2021год.	в лв.
Приходи от продажба на стоки	69 406
Застрахователно обещетение	506
Приходи от валутни операции	880
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	149 626
<b>Общо други приходи:</b>	<b>220 418</b>

**2.3. Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Като дружество със специална инвестиционна цел основния продукт, който предлага **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** е продажба и/или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** закупува изцяло завършени недвижими имоти или изгражда (доизгражда) такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

### **3. Информация за сключени съществени сделки.**

През 2021 г. дружеството закупи нов инвестиционен имот земя, офис сграда и оборудване „Бизнес Хъб“ в гр. София, ул. „Люба Величкова“ № 9 на обща стойност 22 186 888 лв. без ДДС. **Инвестицията е в размер на 24,77% от всички активи на дружеството.**

На 7 декември 2021 година дружеството подписа предварителен договор за покупко-продажба на офис сграда „Хил Тауър“ в гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А на обща стойност на сграда и оборудване за 11 500 000 лв. без ДДС. Към 31.12.2021 година са заплатени авансово 3 400 000 лв. с ДДС.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и**

всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Към 31.12.2021 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

**Сделки и разчети със свързани лица в групата:**

Таблица № 28

Продажби (хил. лв)			
Клиент	Вид сделка	2021	2020
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	441	407
Феърплей Интернешънъл АД	Обзавеждане	2	0
Общо		343	407

Таблица № 29

Покупки (хил. лв)			
Доставчик	Вид сделка	2021	2020
Феърплей Интернешънъл АД	Възнагр. на обл. др-во, наем, покупка инвестиционен имот	23 886	361
Санта Марина АД	СМР	105	1 401
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	125	194
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	14	12
Фоукъл Пойнт Инвестмънтс АД	Финансови услуги	5	0
Общо		24 135	1 968

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Таблица № 30

Вземания (хил. лв)		
Клиент	31.12.2021	31.12.2020
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	115	-
Феърплей Интернешънъл АД	2 836	-
Общо	2 951	0

Таблица № 31

Задължения (хил. лв)		
Доставчик	31.12.2021	31.12.2020
Феърплей Интернешънъл АД	481	589
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	0	1
Технотранс Глобъл ЕООД	0	1
Санта Марина АД	0	347
Общо	481	938

Вземанията и задълженията със свързани лица не са обезпечени.

От момента на учредяването си до 31.12.2021 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2021 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През 2021 г. няма сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в настоящия доклад.

През 2021 г. година проектите на Дружеството се финансират чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност, банкови кредити и емитиране на нови емисии акции.

**8. Информация относно сключените от дружеството или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

В таблицата е представена информацията относно сключените от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на получател договори за заем.

Таблица № 32

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2021 г. (хил. лв.)		Разходи за лихви за 2021 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част	
1	Уникредит Булбанк АД	рефинансиране облигационни заеми	EUR	3 750 000	ОДИ + 2.40%	10.2015	6.2026	270	3 847	125
2	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	730 000	ОДИ + 2.40%	12.2021	6.2026	75	458	17
3	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	2 326 160	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	117	2 171	22
4	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	BGN	8 894 600	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	444	8 302	70
5	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	3 400 000	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	170	3 173	19
<b>Общо:</b>								<b>1 076</b>	<b>17 951</b>	<b>253</b>

През 2021 година дружеството погаси кредити в размер на 1 549 527.40 лв, като сумата от 564 598,40 лв, беше по редовни главници, а разликата от 987 929 лв., която представлява 30% от получените суми по сключени договори за продажба на апартаменти в Созопол, Банско и Черноморец, бе заплатена предсрочно преди 28.02.2022 година, с което се намали задължението на дружеството по последнатите вноски по кредити с падеж 25.06.2026 година.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

**9. Информация за отпуснатите от дружеството или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между дружеството, или негови дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.**

Към 31.12.2021 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е предоставяло заеми.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

**10. Информация за използването на средствата от издадена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През 2021 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ увеличи два пъти капитала си:

- на 29.07.2021 г от 33 145 400 лв. на 45 645 400 лв.

- на 25.11.2021 г. от 45 645 400 лв. на 49 045 400 лв.

Средствата са използвани за покупка на инвестиционни имоти:

- земя, офис сграда и оборудване „Бизнес Хъб“ в гр. София, ул. „Люба Величкова“ № 9 на обща стойност 22 186 888 лв. без ДДС;

- офис сграда „Хил Тауър“ в гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А на обща стойност на сграда и оборудване за 11 500 000 лв. без ДДС. (Сградата е придобита на 28.01.2022 г.)

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

През 2021 г. ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е обявявало прогнози за своите финансови резултати.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

През 2021 г. година проектите на Дружеството се финансират чрез използване на собствени средства в резултат на оперативна дейност, увеличение на капитала на дружеството и банкови кредити.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2021 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

**Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г.**

Таблица № 33

( в хил.лв.)							
Активи	2021	2020	2019	Собствен капитал и Пасиви	2021	2020	2019
1. Текущи активи	32 282	32 492	33 716	1. Текущи пасиви	3 234	4 726	8 228
2. Нетекущи активи	57 296	30 815	27 614	2. Дългосрочни кредити	17 951	5 635	0
<b>Общо активи:</b>	<b>89 578</b>	<b>63 307</b>	<b>61 330</b>	<b>Общо пасиви:</b>	<b>21 185</b>	<b>10 361</b>	<b>8 228</b>
Нетна стойност на активите	<b>68 393</b>	<b>52 946</b>	<b>53 102</b>				

## Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2021 г.

Таблица № 34

	( в хил.лв.)		
	2021	2020	2019
<i>Собствен капитал</i>	<i>68 393</i>	<i>52 946</i>	53 102
<i>Привлечен капитал:</i>	<i>21 185</i>	<i>10 361</i>	8 228
Банкови заеми	19 027	5 956	5 367
Други текущи задължения	2 158	4 405	2 861

Към края на 2021 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 21 185 хил.лв. и се формира от получените кредити в размер на 19 027 хил.лв., от които 17 951 хил. лв нетекущо задължение и 1 076 хил. лв текущо задължение, другите текущи задължения на дружеството са в размер на 2 158 хил. лв., от които към свързани предприятия 481 хил. лв, получени аванси по договори за продажба на апартаменти 1 454 хил.лв.

### **13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането ѝ през 2022 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

### **14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление, както на дружеството, така и на икономическата група, към която то принадлежи.

### **15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

#### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

## **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

## **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

## **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Функционирането на Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане се гарантира от Обслужващото дружество.

## **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

### **16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

В края на 2021 г. е извършена промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството. Г-жа Кристина Димитрова Петрова е избрана за член на Съвета на директорите на мястото на г-н Райчо Николов Дянков. Мандатът на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е до 29.06.2022 г.

През 2021 г. се извърши промяна в представителството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Дружеството се представлява от г-жа Кристина Димитрова Петрова.

През 2021 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на Дружеството.

### **17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество.**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество, предвид което изготвя Доклад за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

### **18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2021 г. членовете на управителните и на контролните органи на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, прокуристите и висшия му ръководен състав не притежават акции на дружеството.

### **19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

През декември 2021 г. изтече скокът в който можеха да бъдат упражнени вариантите от емисия с ISIN код BG9200001162, борсов код FPPW, предвид което същите бяха свалени от търговия на БФБ и бяха заличени от регистрите, водени от „Централен депозитар“ АД.

### **20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. Ако общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Към 31.12.2021 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**21. Имена на директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.**

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК и решение на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по трудов договор от 04.05.2019 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите – г-н Александър Цветков.

Адрес за кореспонденция и телефон: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51Б, телефон: +359 2 988 24 13, e-mail: [office@fpp.bg](mailto:office@fpp.bg)

**22. Нефинансова декларация по чл. 48 от Закона за счетоводството**

Съгласно приложимите разпоредби на Закона за счетоводството за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

**23. Друга информация по преценка на дружеството**

**Промени в цената на акциите на дружеството.**

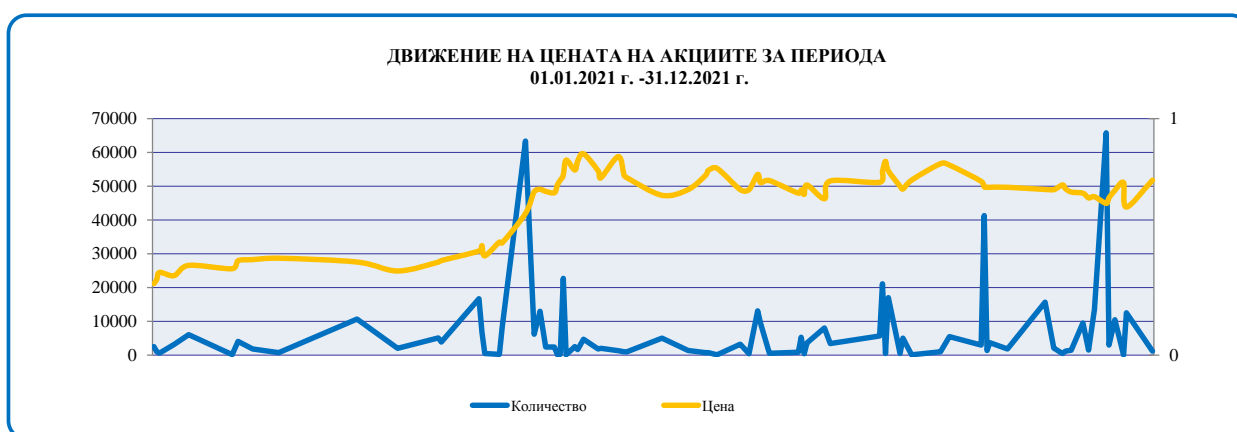
Промените в цената на акциите на дружеството (стар код БФЗ, нов борсов код FPP) през отчетния период са представени в следващата таблица:

Таблица № 35

Начална цена – BGN	20.1.2021	0,302
Последна цена – BGN	30.12.2021	0,74
Максимална цена – BGN	17.6.2021	0,86
Минимална цена – BGN	20.01.2021	0,302
Средна цена - BGN	01.01-31.12.2021	0,6519
Процентно изменение		145,03%

Процентното изменение между първоначалната и крайната цена е +145,03%, В стойностно изражение изменението за 12 месеца е 0,438 лв. Изменението между максималната и минималната търгувана цена през 2021 е +184,77%. Средната цена на акцията е била 0,6519 лв.

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ. По-долу е представена графика за периода, която онагледява търговията с акции на дружеството за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г



Фиг № 17

Източник: [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.



## Отговорности на ръководството

Според Закона за счетоводството ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2021 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

## XVI. ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ОТ НАРЕДБА 2 НА КФН.

### 1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2021 г. емисията акции на Дружеството се търгува на „БФБ“ АД, Сегмент за дружества със специална и инвестиционна цел.

Към 31.12.2021 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е издавало ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

### 2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2021 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Таблица № 36

Акционери	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	21 563 344	43,97 %	44 133 671	89,99 %
Феърплей Аграрен фонд АД	5 870 000	11,97 %	44 133 671	89,99 %
Марио Захариев Захариев	12 679 717	25,85%	44 133 671	89,99 %
Анна Петрова Захариева	4 018 850	8,19 %	44 133 671	89,99 %
Милена Марио Захариева - Силаги	1 760	0.00%	44 133 671	89,99 %
<b>Общо акционери 5 % +</b>	<b>44 133 671</b>	<b>89,99%</b>	<b>44 133 671</b>	<b>89,99%</b>
<b>От всичко</b>	<b>49 045 400</b>	<b>100,00%</b>	<b>49 045 400</b>	<b>100,00%</b>

### 3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права, както и не е издавало привилегирани акции.

### 4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното

изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Дружеството няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**XVII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР КЪМ 31.12.2021 г.**

**1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.**

Активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадените под наем обекти във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, Хотел „Св. Иван Рилски“ гр. Банско, Почивна база гр. Черноморец, както и офис сграда „ФеърПлей Бизнес Хъб“ в гр. София. Техният относителен дял е както следва:

Таблица № 37

Имот	Балансова стойност на инвест. имоти /хил. лв./	Балансова стойност на отдадените за ползване срещу заплащане /хил. лв./
Офис сграда и земя „Феърплей Бизнес хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	22 187	22 187
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“ - сграда и земя	13 549	13 549
Земя	3 034	0
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 273	1 675
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 330	404
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	775	0
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 894	1 880
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 461	2 461
Санта Марина – Търговски площи етап 1	150	11
Санта Марина – Търговски площи етап 2	1 734	125
<b>Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане</b>		<b>42 292</b>
<b>Общ размер на секюритизираните активи</b>	<b>51 390</b>	
<b>Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи</b>		<b>82.30 %</b>

**2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.**

**2.1. Продажби на имоти към 31.12.2021 г.**

Независимо, че продажбата или покупката на отделните активи не надвишава с 5 % от стойността на секюритизираните активи, дружеството предоставя следната информация:

**Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси**

Таблица № 38

Сключени договори 01.01.2021- 31.12.2021	Брой обекти	РЗП кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
Санта Марина, Созопол - Апартаменти	21	1636	<b>3 223 680</b>
Марина Хил, Черноморец – Апартаменти	7	601	<b>677 416</b>
Марина Хил, Черноморец - Паркоместа	3	76	<b>29 337</b>
Банско „Свети Иван Рилски“ - Апартаменти	8	807	<b>762 122</b>

Сключени договори 01.01.2021- 31.12.2021	Брой обекти	РЗП кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
Всичко сключени договори за продажба на апартаменти и паркоместа	39	3 120	4 692 555

Сключен договор за продажба на ПИ 67800.3.357 и ПИ 67800.3.361, местността МИСАРЯ, гл. Созопол на стойност 1 333 333 лв. без ДДС

### Отчетени приходи от продажби по приключили договори за продажби на активи:

Таблица № 39

Приключили договори и отчетени приходи 01.01.2021- 31.12.2021	Брой обекти	РЗП кв.м.	Приход продажба в лв. без ДДС	
			продукция	стоки
Санта Марина, Созопол - Апартаменти	28	2180	3 906 232	53 015
Марина Хил, Черноморец – Апартаменти	7	582	639 507	6 613
Марина Хил, Черноморец - Паркоместа	2	52	19 558	
Банско „Свети Иван Рилски“ - Апартаменти	6	600	561 910	9 779
Поземлени имоти в гр. Созопол	3	16 888	2 783 333	
<b>Всичко отчетени приходи от продажби на активи</b>			<b>7 910 540</b>	<b>69 407</b>

## 2.2. Покупки на имоти през 2021 г.

За периодът 01.01.2021- 31.12.2021 г. дружеството закупи нов инвестиционен имот земя, офис сграда и оборудване „Бизнес Хъб“ в гр. София, ул. „Люба Величкова“ № 9 на обща стойност 22 186 888 лв. без ДДС.

На 7 декември 2021 година дружеството подписа предварителен договор за покупко-продажба на офис сграда „Хил Тауър“ в гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А на обща стойност на сграда и оборудване за 11 500 000 лв. без ДДС. Към 31.12.2021 година са заплатени авансово 3 400 000 лв. с ДДС.

## 3. Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

### 3.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС

- Активите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. възлизат на 89 578 хил. лв. като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.
- Приходите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. са в размер на 9 572 хил. лв., които са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

### 3.2. Информация по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС

- През отчетния период, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.
- През отчетния период, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиции в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.
- През отчетния период, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.
- През отчетния период, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
- „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на обслужващите си дружества.

### 3.3. Информация по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

- През отчетния период „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми;
- През отчетния период „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е получавало заеми от лица, различни от банки.
- През отчетния период „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа.
- Към 31.12.2021 г., „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има задължения по банкови кредити в размер на 19 026 956.50 лв. (Деветнадесет милиона, двадесет и шест хиляди, деветстотин петдесет и шест лв, 50 ст.), представляващи главници по сключени през 2015 г., 2020 г. и 2021 г. банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД. Краен срок за издължаване (погасяване) на главниците на кредитите по договорите от 2015 г. и 2020 г. е 30.06.2026 г., а по новите договори от 2021 г. е 30.09.2028 г.

През 2021 година дружеството е погасило задължения по банкови кредити в размер на 1 549 527.40 лв., представляващо редовни погасителни вноски в размер на 564 598 лв. и частично предварително погасяване за сметка на последна погасителна вноска с падеж 30.06.2026 г. в размер на 984 929 лв., с което сме изпълнили преди 28.02.2022 година, условие за използване на 30% от получените суми по договори от продажба на апартаменти в Банско, Созопол и Черноморец за предсрочно погасяване на отпуснат кредит.

- За отчетния период, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви.

#### 4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави

- Към 31.12.2021 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава недвижимите имоти на територията на друга държава членка.

#### 5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти са представени във финансовия отчет като разходи за придобиване на ДМА и незавършено производство.

Към 31.12.2021 г. сумата на незавършеното производство е 16 422 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2021 г. разходи за изграждане на недвижими имоти, чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез реализация:

Таблица № 40

Проект	Балансова стойност (хил.лв)
Проект – "Санта Марина" - етап IV	1 455
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
<b>ОБЩО:</b>	<b>16 422</b>

#### 6. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 31.12.2021 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията формирани от наеми, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Таблица № 41

Наеми и управление на имоти	Приходи 2021 лв	Вземания 2021 лв	Неразплатени към 31.12.2021 лв	Относителен дял %
Офис сграда „Феърплей Бизнес Хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	1 047 118	1 256 542	1 553	0.12%
ВС Санта Марина – Созопол – Търговски комплекс I	55731	66 877		0.00%
ВС Санта Марина – Созопол – Търговски комплекс II	1920	2 304		0.00%

Наеми и управление на имоти	Приходи 2021 лв	Вземания 2021 лв	Неразплатени към 31.12.2021 лв	Относителен дял %
BC Санта Марина – Созопол – ТК Марина Плаза	89920	107 904		0.00%
Магазин 1 бр. Санта Марина Созопол	3782	4 538		0.00%
Магазини 2 бр. Санта Марина Созопол	82215	98 658		0.00%
SPA център - BC Санта Марина – Созопол	4400	5 280		0.00%
Медицински център - BC Санта Марина – Созопол	4167	5 000		0.00%
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	9070	10 884	907	8.33%
Управление апартаменти Санта Марина Созопол	17259	20 711		0.00%
Хотел-Общежитие гр. Черноморец	31281	37 537		0.00%
Хотел „Свети Иван Рилски“ гр. Банско	177 770	213 324		0.00%
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	7 361	8 833		0.00%
Управление апартаменти „Св.Иван Рилски“, Банско	53 036	63 643	62 854	98.76%
Рентно плащане земя Лозен - София	6 224	6 224		0.00%
<b>Общо :</b>	<b>1 591 254</b>	<b>1 908 260</b>	<b>65 314</b>	<b>3.42%</b>

### **XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 10, Т. 4 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

През периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ оповестява вътрешна информация чрез информационната платформа investor.bg, достъпна на адрес - <https://www.investor.bg/bulletin/index/1/1085/0/0/0/1/>, чрез информационната платформа x3news.com, достъпна на адрес - <http://www.x3news.com/?page=News&uniqid=622a0bd2e6213> както и на корпоративната страница на дружеството, на електронен адрес - <http://fpp.bg/>

29.03.2022 г.  
гр.София

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

## **ХІХ. ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА**

**Политиката за възнагражденията е последно изменена и допълнена с решение на Общото събрание на акционерите проведено на 17.09.2020 г.**

Настоящият доклад съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е прилагана за отчетната 2021 г. и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година. Същият отразява фактическото прилагане на обективни принципи за формиране на възнагражденията, с оглед на привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Възнагражденията на Съвета на директорите в „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 год. са формирани само от постоянно възнаграждение. Допълнителни стимули и променливи възнаграждения не са изплащани.

През 2022 г. не се предвиждат промени в политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

### **Информация по чл. 13 от Наредба № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията:**

***1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията.***

Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Не са използвани услуги на външни консултанти. Политиката за възнагражденията е последно изменена и допълнена с решение на ОСА на дружеството проведено на 17.09.2020 г. и е качена на интернет страницата на дружеството. При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са взети предвид всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

През отчетния период в дружеството не е създаден Комитет по възнагражденията.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на компанията като предвиди принципите и изискванията, които се прилагат при определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

През отчетната финансова година „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

***2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.***

Постоянните възнаграждения се определят съгласно Политиката за възнагражденията, решенията на ОСА и при спазване на изискванията на Устава на дружеството.

Месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор получават допълнително променливо възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на активите по баланса на дружеството.

През отчетната година членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не са получавали променливо възнаграждение.

***3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл.14, ал.2 и ал.3 от Наредба № 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.***

В Политиката за възнагражденията на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

***4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.***

През отчетната 2021 година членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са получавали само постоянно възнаграждение.

***5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.***

Съгласно действащата Политика за възнагражденията, Съвета на директорите ежегодно следва да определя стойностите по показатели за изпълнение за всяка календарна година в началото на същата година на база анализ на утвърдения бюджет и стратегия за следващия тригодишен период и ги предлага за утвърждаване на общото събрание на акционерите. Предвид затрудненията в дейността на дружеството възникнали вследствие на пандемията от Covid-19, през 2021 г. не са предлагани и одобрени показатели по предходното изречение.

През изтеклата 2021 година членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не са получавали променливо възнаграждение.

***6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.***

През изтеклата година членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са получавали само постоянно възнаграждение. Постоянното възнаграждение се изплаща по банков път ежемесечно на 1-во число на следващия месец.

***7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително, доброволно, пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо.***

Дружеството не изплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.**

Съгласно действащата Политика за възнагражденията изплащането на променливото възнаграждение се извършва, като 60 % от начисленото за съответната година, се изплаща след вземане на решение от общото събрание на акционерите за предоставянето му, съответно 40% от начисленото за съответната година, се изплаща не по-рано от три години след датата на вземане на решение от общото събрание на акционерите за предоставянето му.

През отчетната година членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не са получавали променливо възнаграждение.

**9. Информация за политиката на обезщетението при прекратяване на договорите.**

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ - Общият размер на всякакви обезщетения, дължими при предсрочно прекратяване на договора за управление на изпълнителния директор, като и плащанията, свързани със срока на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, следва да не надвишават сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за предходните две години. Конкретните обезщетения и условията за тяхното изплащане се разписват в договора за управление на съответния член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърлени и опциите върху акциите не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.**

Политиката за възнагражденията не предвижда променливи възнаграждения основани на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции на Дружеството, съответно подобни възнаграждения не са начислявани и изплащани.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете и управителните и контролните органи след изтичане на периода по точка 10.**

Политиката за възнагражденията не предвижда променливи възнаграждения основани на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции на Дружеството, съответно подобни възнаграждения не са начислявани и изплащани.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестията за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.**

Договор за възлагане на управлението с **Кристина Димитрова Петрова**, в качеството и на изпълнителен директор, е сключен от на 1.12.2021 година. Срокът на договора е до изтичане на мандата и като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Определеното брутно месечно възнаграждение като изпълнителен директор е в размер на 6 525 лв.

Срок на предизвестията при прекратяване на договора по инициатива на лицето – 3 /три/ месеца. При прекратяване на договора с изпълнителния директор дружеството не дължи обезщетение

Договор за възлагане на управлението с **Райчо Николов Дянков**, в качеството му на изпълнителен директор, бе прекратен считано от 01.12.2021 година.



При прекратяване на договора с изпълнителния директор дружеството не дължи обезщетение.

**Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова** - Член на Съвета на директорите, съгласно договор сключен на 02.08.2018 г. Срокът на договора е до изтичане на мандата като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Брутното месечно възнаграждение е в размер на 1000 лв.. Срок на предизвестие при прекратяване на договора по инициатива на лицето – 3 /три/ месеца. При прекратяване на договора дружеството не дължи обезщетение.

**Иванка Христоскова Ангелова** - Член на Съвета на директорите, съгласно договор сключен на 09.01.2020 г. Срокът на договора е до изтичане на мандата като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Брутното месечно възнаграждение е в размер на 3200 лв. Предвид усложнената обстановка в която функционираше дружеството през 2020 и 2021 г., се подписа споразумение между г-жа Ангелова и дружеството на основание на което за месеците от януари до юли 2021 год. включително, изплатеното постоянно възнаграждение е в размер на 2850 лв..

Срок на предизвестие при прекратяване на договора по инициатива на лицето – 3 /три/ месеца. При прекратяване на договора дружеството не дължи обезщетение.

### **13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година.**

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета на директорите се одобряват от Общото събрание на акционерите на дружеството. Във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2021 г. сумите, начислените и изплатени за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са както следва:

<b>Заета позиция</b>	<b>Име, презиме, фамилия</b>	<b>Брутно възнаграждение за 2021 година</b>
Изпълнителен директор и Председател на СД от 01.12.2021	Кристина Димитрова Петрова	6 525,00 лв.
Изпълнителен директор и Председател на СД до 30.11.2021 2021 г	Райчо Николов Дянков	99 000,00 лв.
Член на СД	Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова	11 265,99 лв.
Член на СД	Иванка Христоскова Ангелова	35 950,00 лв.
<b>Общо:</b>		<b>152 7410,99 лв.</b>

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите в „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се състои само от постоянно възнаграждение. Допълнителни стимули и възнаграждения, както и променливо възнаграждение не са изплащани през 2021 г.

### **14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган публично дружество за определен период през съответната финансова година.**

#### **а) пълния размер на начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;**

Пълният размерът на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите е посочен в т. 13 от настоящия доклад. Не са изплащани материални стимули. Не са начислявани други видове възнаграждение освен постоянно такова.

#### **б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружествата в същата група;**

Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова с получено през 2021 г. брутно възнаграждение в размер на 30 125,87 лв. от Феърплей Интернешънъл АД.

и

Иванка Христоскова Ангелова с получено през 2021 г. брутно възнаграждение от Технотранс Глобъл ЕООД в размер на 11 653,21 лв.

**в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси основанията за предоставянето им;**

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение от Дружеството под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

**г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;**

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите не са предоставяли услуги на дружеството извън обичайните им функции, съответно не са получава ли допълнителни плащания за подобни услуги.

**д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;**

През 2021 г. не е изплащано обезщетение по повод прекратяване на функциите на член на Съвета на директорите.

**е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ и „д“;**

През 2021 г. никой от членовете на Съвета на директорите не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ и „д“.

**ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранция с дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;**

През 2021 г. по отношение на никой от членовете на Съвета на директорите не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

**а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени съответно предоставени;**

**б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;**

**в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и датата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;**

**г) всякакви промени в срокове и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;**

Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите не предвижда променливи възнаграждения основани на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции на Дружеството, съответно подобни възнаграждения не са начислявани и изплащани.

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в**

**дружеството, които не са директорите през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.**

година	2015	2016	Изменение на 2016 г. спрямо 2015 г. %	2017	Изменение на 2017 г. спрямо 2016 г. %	2018	Изменение на 2018 г. спрямо 2017 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове СД за годината	154 080	154 603	0.34%	126 908	-18.39%	135 349	7.27%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	51 360	51 534	0.34%	31 727	-38.79%	27 070	-14.19%
Сума на Активите (хил. лева)	73 075	78 557	7.50%	74 465	-5.21%	63 829	-14.28%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са членове на СД за година	83 423	67 401	-19.21%	50 596	-26.08%	28 456	-42.89%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са членове на СД за година	20 856	16 850	-19.21%	12 649	-26.08%	9 485	-23.85%

година	2018	2019	Изменение на 2019 г. спрямо 2018 г. %	2020	Изменение на 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021	Изменение на 2021 г. спрямо 2020 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове СД за годината	135 349	165 025	21.93%	134 713	-18.37%	152 741	13,34%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	27 070	55 008	103.21%	44 904	-18.37%	50 914	13,34%
Сума на Активите	63 829	61 330	-3.92%	63 307	3.22%	89 578	41.50%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са членове на СД за година	28 456	7 800	-72.59%	7 905	1.34%	8 244	4,29%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са членове на СД за година	9 485	1 950	-79.44%	1 976	1.34%	2 061	4,29%

**17. Информация за упражняване на възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение.**

През изтеклата година не е упражнявана възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

През 2021 г. в световен мащаб основно въздействие върху дейността на икономическите субекти оказваше разразилата се пандемия от COVID-19, като Р. България не беше изключение, предвид което правителството и местната власт взеха редица решения за въвеждане на мерки с цел ограничаване разпространението на заболяването. Част от въведените мерки оказаха непосредствено влияние върху дейността на дружеството. Като цяло пандемията от COVID-19 се отрази крайно негативно на финансовите резултати на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, предвид

което с индивидуално споразумение г-жа Ангелова се съгласи да и бъде намалено изплатеното възнаграждение през 2021 г., като точните параметри са посочени в т. 12.

**19. Програма за прилагане на Политиката за възнагражденията за следващата финансова година.**

Дружеството приема да следва залегналите в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ правила, относно изплащането на възнагражденията и за следващата финансова година. Ръководството счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни. Членовете на Съвета на директорите приемат, че при съществено изменение на бизнес средата, финансовите показатели и рискове и във връзка с изискванията на чл.11,ал.4 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г., Политиката за възнагражденията ще бъде преразгледана и предвидените промени ще бъдат предложени за гласуване от общото събрание на акционерите, за което обществеността ще бъде информирана съгласно разпоредбите на ЗППЦК. Вземайки предвид очертаващата се икономическа обстановка, в която дружеството ще осъществява дейността си през 2022 г., Съвета на директорите не счита за целесъобразно да определя стойностите по показатели за изпълнение за 2022 г., с оглед получаване на променливо възнаграждение.

Кристина Петрова

Председател на СД и Изпълнителен директор

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

## **XX. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и функциониращо по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Съгласно разпоредбите на Закона „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е с едностепенна система за управление, като дружеството се управлява и представлява от Съвет на Директорите.

### **I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

### **II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК**

През 2021 г. дейността на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в устава на дружеството, както и в Националния кодекс за корпоративно управление.

Корпоративното ръководство на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че няма части на Националния кодекс за корпоративно управление, които дружеството не спазва.

Кодексът се прилага на основата на **принципа „спазвай или обяснявай“**. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

## **СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

### **Функции и задължения**

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността. Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и строгия контрол на корпоративното ръководство, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е установил и следва политиката на Дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета на директорите е изградена и функционира системата за управление на риска и вътрешен одит на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ спазва законовите, нормативните и договорните задължения на Дружеството, съобразно приетия Устав на Дружеството.

Под контрола на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е създадена и функционира финансово-информационната система на Дружеството.

Едно от основните задължения на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съветът на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е дефинирал и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация.

По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите не е разработил отделен Етичен кодекс за своята дейност.

Съветът на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

#### **Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

Председателят на Съвета на директорите е независим член. Структурата на съвета на директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, съобразно закона и устройствените актове на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване, в съответствие с Устава на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

#### **Структура и компетентност**

В Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е предвидено, че Съвета на директорите се състои от три физически и/или юридически лица. Председателят на Съвета на директорите е независим член. Структурата на съвета на директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Броят и качествата на независимите директори гарантират интересите на акционерите.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Изпълнителното ръководство на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е съставено от независими директори по смисъла на ЗППЦК, които участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите. Председателят на Съвета на директорите е независим член. Структурата на съвета на директорите е в съответствие с изискванията на ЗППЦК.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси свързани с дейността на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения. Уставът на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не ограничава броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове.

Съгласно Устава на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение.

### **Възнаграждение**

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, приет от Общото събрание на Дружеството, Политиката за възнагражденията, както и в договорите за управление.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ отчитат:

- Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Съгласно Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ при определяне възнагражденията на Съвета на директорите, дружеството не предоставя като допълнително възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

В чл. 10 от Политика за възнагражденията е предвидена възможност по решение на Общото събрание на акционерите Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителния директор да получат допълнително променливо възнаграждение, което не може да превишава 0,5% от средно годишните балансови активи на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, аналогично правило е въведено и в Устава на дружеството. Задължителна предпоставка за начисляване и изплащане на променливо възнаграждение е Съвета на директорите да определи стойностите на показатели за изпълнение (финансови и нефинансовите критерии за постигнати резултати) за всяка календарна година, а Общото събрание на акционерите да ги утвърди.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се представя в годишния доклад на Дружеството и в Доклада за изпълнение на Политиката за възнагражденията, в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ публикува своя годишен отчет в интернет порталите X3News и e-Register, Investor.bg и на своята интернет страница в под-секция „Корпоративно управление /Отчети“.

### **Конфликт на интереси**

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на дружеството и в приложимото законодателство.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, чрез представяне на актуализирана декларация по чл. 114б от ЗППЦК.

Всеки конфликт на интереси в Дружеството се разкрива на Съвета на директорите.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ отчита и се съобразява с практиката, че потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато Дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

- член на Съвета на директорите или свързани с него лица имат финансов интерес;
- член на Съвета на директорите е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите на насрещната страна по сделката.

### **Комитети**

Одитният комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ функционира съгласно решение на Общото събрание на акционерите. Мандатът на Одитния комитет на дружеството е 3 (три) години.

В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на

акционерите на дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството.

### **Одит и вътрешен контрол**

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм.

Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит. Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор.

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 3 от настоящата декларация за корпоративно управление.

### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Поканата за Общо събрание на акционерите се изготвя с максимална детайлност и съобразно нормативните изисквания, като се посочват всички от предлаганите решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното обявяване. Писмени процедури за провеждане на Общо събрание на акционерите не са изготвени, тъй като нормативната уредба изрично е уредила основните принципи, а всички останали специфични моменти се посочват в поканата.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Корпоративното ръководство на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите.

Корпоративното ръководство на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративното ръководство на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, включително и чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите, когато това е възможно и необходимо и не противоречи на ЗППЦК.

### **Материали за Общото събрание на акционерите**

Текстовете в писмените материали, изготвени от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ поддържа на интернет страницата си специална секция за правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички



необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Корпоративното ръководство на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Компанията няма разработени собствени правила за отчитане на интересите на заинтересованите лица (борсови членове, емитенти и пр.), но по всички въпроси, които пряко или непряко ги касаят, се извършват съответните съгласувателни процедури.

### **III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление не дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

#### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска (системата), която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

#### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

#### **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, е представено в раздел ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО от доклада за дейността.

#### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Функционирането на Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане се гарантира от Обслужващото дружество.

#### **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

**IV. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чб. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК.**

**Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО**

Към 31.12.2021 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Акционери	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	21 563 344	43,97 %	44 133 671	89,99 %
Феърплей Аграрен фонд АД	5 870 000	11,97 %	44 133 671	89,99 %
Марио Захариев Захариев	12 679 717	25,85%	44 133 671	89,99 %
Анна Петрова Захариева	4 018 850	8,19 %	44 133 671	89,99 %
Милена Марио Захариева - Силаги	1 760	0.00%	44 133 671	89,99 %
<b>Общо акционери 5 % +</b>	<b>44 133 671</b>	<b>89,99%</b>	<b>44 133 671</b>	<b>89,99%</b>
<b>От всичко</b>	<b>49 045 400</b>	<b>100,00%</b>	<b>49 045 400</b>	<b>100,00%</b>

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

**Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

**Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа**

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващи тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

**Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, общото събрание на акционерите определя броя, избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението за работата им в него.

Съгласно Устава на дружеството, Съветът на директорите се избира за срок до 4 години. Общото събрание на акционерите може по всяко време да реши извършване на промени в числеността и състава на Съвета на директорите, като членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничение. Член на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството, както и да отговарят на законовите изисквания.

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от общото събрание на акционерите, като се вписват в търговският регистър след одобрение на КФН.

**Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са посочени в чл. 48 от Устава на дружеството. Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на Общото събрание на акционерите и са регламентирани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

## V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който, към 31.12.2021 г. е в следния състав:

Кристина Димитрова Петрова – Изпълнителен директор (от 01.12.2021 г.)

Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите

Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова – член на Съвета на директорите

За периода 01.01.2021 -01.12.2021 година – съвет на директорите е в следния състав:

Райчо Николов Дянков – Изпълнителен директор (до 30.11.2021 г.)

Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите

Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова – член на Съвета на директорите

**Съветът на директорите приема правила за работата си и избира Председател от своите членове.** Съветът на директорите се събира на редовни заседания най – малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

Съветът на директорите приема решения, ако присъстват най-малко половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията се вземат с обикновено мнозинство. На заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове.

Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

Членовете на настоящия Одитен комитет са избрани на проведеното на 17.09.2020 г. Редовно годишно общо събрание на акционерите. Одитният комитет на дружеството е в състав:

Анелия Петкова Ангелова-Тумбева – Председател на Одитния комитет;

Веселин Борисов Воденичаров– член на Одитния комитет;

Светла Димитрова Ангелова – член на Одитния комитет.

Мандатът на одитния комитет изтича на 17.09.2023 г.

#### **VI. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК**

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

29.03.2022 г.

гр.София

Кристина Петрова

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

**XXI. ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК**

**Долуподписаната,**

Кристина Петрова – Изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

**ДЕКЛАРИРАМ,**

че доколкото ми е известно,

1. Годишният финансов отчет за 2021 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

и

2. Докладът за дейността за 2021 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

29.03.2022 г.  
гр.София

Декларатор:  
Кристина Петрова  
Изпълнителен директор на  
„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

**Долуподписаният,**

Камен Каменов, в качеството си на управител и представляващ „Камен Каменов“ ЕООД – обслужващо дружество на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, във връзка с воденето на счетоводната отчетност на дружеството, с полагането на подписа си по-долу

**ДЕКЛАРИРАМ,**

че, доколкото ми е известно,

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2021 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

и

2. Докладът за дейността за 2021 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

29.03.2022 г.  
гр.София

Декларатор:

Камен Каменов  
Управител на „Камен Каменов“ ЕООД

**СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС**

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Феърплей Пропъртис" АДСИЦ за периода: 01.01.2021 - 31.12.2021 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	<b>-451 961,30 лв.</b>
<b>чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;</b>	
	увеличение	
	намаление	<b>-149 626,21 лв.</b>
<b>чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;</b>	
	увеличение	
	намаление	<b>-171 027,44 лв.</b>
<b>чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:</b>	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	7 910 539,54 лв.
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	<b>-7 634 593,81 лв.</b>
<b>чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;</b>	
	увеличение	
	намаление	
<b>чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:</b>	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	

чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	-1 549 527,40 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент;	-2 046 196,62 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-1 841 576,96 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	68 391 017,60 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	66 343 808,51 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

Забележки:

1. Клетките, съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат, се записват с положителна стойност.
2. Клетките, съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат, се записват с отрицателна стойност.
3. В случай, че размерът на годишния дивидент, изискван от чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, е коригиран съгласно изискванията на чл. 247а, ал. 3 от ТЗ, е необходимо дружеството да обясни начина, по който е изчислена сумата, съгласно чл. 247а, ал. 3 от ТЗ в следващия уъркшит.

Дата на съставяне: 29.03.2022 г.

Съставител: Камен Каменов ЕООД

Представяващ: Кристина Петрова