



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СЪГЛАСНО ЧЛ.100О, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК
31.12.2023 г.**

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Учредено е на 15.07.2005 г. и е вписано в Търговския регистър с решение № 1/28.07.2005 г. по ф. д. 8851/2005 на Софийски градски съд.

Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса” АД (БФБ) от 17.02.2006 г.

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

Към 31.12.2023 г. основният капитал на дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Акции на дружеството се търгуват на БФБ, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, борсов код FPP.

Разпределението на инвеститорите е представено, както следва:

Таблица № 1

Акционери	Брой акции	% участие
Институционални инвеститори	41 401 421	52,71%
Физически лица	37 143 979	47,29%
<u>Всичко:</u>	<u>78 545 400</u>	<u>100,00%</u>

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

Таблица № 2

Акционери	Пряко участие	
	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	23 913 557	30.45%
ФП ИНВЕСТ АД	12 432 453	15.83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 773 602	23.90%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	7 268 175	9,25%
<u>Общо акционери 5 % +</u>	<u>62 387 787</u>	<u>79.43%</u>
<u>От всичко</u>	<u>78 545 400</u>	<u>100,00%</u>

Към 31.12.2023 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

- Кристина Димитрова Петрова,
- Иванка Христоскова Ангелова и
- Светла Димитрова Ангелова.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Кристина Петрова.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет е в състав:

- Анелия Тумбева – председател
- Геновева Ковачева – член и
- Веселин Воденичаров - член

Дружеството е емитирало емисия варианти с актуален размер към 31.12.2023 г. от 68 590 800 броя ценни книжа, които се търгуват на БФБ, Сегмент за борсово търгувани продукти, борсов код FPPV.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Инвестиционни цели на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

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

2.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

В стратегията на дружеството дългосрочните цели са:

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

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

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

За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда инвестиции в индустриални и логистични площи при подходящи условия.

Придобиването на нови недвижими имоти може да става чрез издаване на нова емисия ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

2.3. Портфейл на дружеството

Към 31.12.2023 г. в портфейлът на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти.

Основните активи на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са в сегмента на бизнес имотите, като дружеството притежава три бизнес сгради в гр. София:

- FPI Business Center – район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б
- FairPlay Business Hub – район Лозенец, ул. „Люба Величкова“ № 9
- Hill Tower - район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А

Други обекти в този сегмент са хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, бизнес имоти във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол и почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол.

Друг сегмент, представен в портфейла на ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ са жилищните имоти – ваканционни апартаменти във в.с. Санта Марина, в.к. Марина Хил – гр. Черноморец и wуw в.к. Св. Иван Рилски.

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

Инвестиционните имоти на дружеството към 31.12.2023 г. са представени в следващата таблица.

Таблица № 3 (хил. лв)

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	107	34	141
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	3	614
Земя – гр. Сандански	1 198	-433	765
Земя – с. Паничище	1 333	-31	1 302
Земя – с. Черноморец	718	-369	349
Земя – гр. София, ул. "Люба Величкова" 9	3 429	27	3 456
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	637	157	794
Земя - гр. София, бул. "Янко Сакъзов" 7			
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван”	15 067	-1 333	13 734
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	-2	13
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	-3	14
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	-4	14
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	-3	13
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	-78	48
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	-78	48
Санта Марина - вила 44А, офис	437	-185	252
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	-121	72
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	-138	219
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	-32	26
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	-24	34
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	-23	33
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	-22	41
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	-28	52
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	-25	15
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	-43	25
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	-202	270
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	-69	131
Санта Марина - вила 39, офис С	190	-60	130
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	-77	129
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	-99	808
Санта Марина - вила 79, търговска площ	703	-198	505
Санта Марина - вила 82, склад	177	-27	150
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 819	-1 541	3 278
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 967	-1 231	2 736
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	-459	2 996
Сграда с общежитие и стол - гр. Черноморец	2 611	-114	2 497
Офис сграда FairPlay Business Hub - гр. София	18 768	81	18 849

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Офис сграда Hill Tower - гр. София	11 773	1 509	13 2821
Офис сграда – FPI Business Center - гр. София	9 336	663	9 999
Общо	82 412	-4 578	77 834

На 01.02.2023 г. дружеството придоби поземлен имот и изграждаща се в него „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ – FPI City Tower, с адрес: гр. София, район „Оборище“, бул. „Янко Сакъзов“ № 7.

След придобиване на недвижимия имот и строителната документация на изграждащата се в имота сграда основните усилия на ръководството са насочени към обезпечаване на строителната дейност по изграждане най-новия актив в портфолиото на дружеството.

Извършването в посочения недвижим имот строителство от името и за сметка на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ се осъществява от одобрените от Комисия за финансов надзор (КФН) лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС – „ТАЛ Инженеринг“ ЕООД и „Майор и Ко“ ООД, „Атаро Клима“ ЕООД и „Зита Абастрой“ ЕООД. Проджект мениджмънта на сградата е възложен на „ФеърПлей Проджект Мениджмънт“ ЕООД.

Част от средствата за строежа на сградата бяха подсигурени със собствени средства на дружеството, като в края на м. септември 2023 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи Договор за комбиниран банков кредит с „УниКредит Булбанк“ АД, с който се обезпечава финансово завършването на проекта.

Към настоящият момент конструкцията на проекта е завършена, фасадната обвивка се изгражда, като стартираха и дейности по изграждане на водопроводна, климатична, електрическа, пожароизвестителна система и останалите довършителни строително монтажни дейности.

2.4. Дейности на дружеството с оглед опазване на околната среда

В основната дейност на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ по строителство и придобиване на сгради са въведени принципи с оглед опазване на околната среда. Проектът на FPI City Tower се изгражда с материали с възможно най-нисък въглероден отпечатък, като се цели постигане на максимална енерго и топло ефективност, чрез използване на топлоизолации и съоръжения с по-ниско потребление на електричество при запазване на необходимите за експлоатацията на сградата мощности. Компаниите наети от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за извършване на строителни дейности влагат материали след съгласуване с емитента и дружеството, на което е възложен проджект мениджмънта, с цел постигане на увереност за устойчивостта на материалите и ресурсите.

Системата за централен мениджмънт в сградата ще упражнява мониторинг и контрол на всички сградни инсталации, като ще включва и енергиен мениджмънт. Асансьорите ще са ново поколение с регенеративни инвертори за възстановяване на до 75% от консумираната ел. енергия.

Предвижда се инсталиране на фотоволтаична система за вътрешна употреба, която да покрива до 20% от дневните нужди на офисната част на сградата.

FPI City Tower ще бъде сертифициран по стандартите на LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) - най-широко използваната система за оценка на зелени сгради в света. Критериите за оценка на сгради, които се използват в LEED сертификацията, са разделени на 6 категории: устойчиво местоположение, ефективно използване на вода, енергийна ефективност, устойчиви материали и ресурси, качество на въздуха в сградата и иновации в дизайна.

Сертификатът LEED свидетелства за независима, тристепенна проверка на покритието на един строителен проект в съответствие с най-съществените зелени изисквания в областта на строителството. Разработен е за търговски, офис, административни и обществени обекти, хотели и жилищни сгради с повече от 4 етажа. Сертификацията обхваща целия жизнен цикъл на сградата - проектиране и строителство, експлоатация и поддръжка, модернизация и реконструкция. Съветът на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ проучва възможността за сертифициране и на останалите административни сгради в портфолиото на дружеството по стандартите на LEED или BREEAM.

Междувременно в офис сградите е въведена система за разделно събиране на отпадъците.

КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 31.12.2023 г.

- На **03.01.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление в изпълнение на чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК със следния текст:

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

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

- На **01.02.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – Информация за сключени сделки в изпълнение на решения на ИОСА:

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

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

2. Извършените строителни-монтажни работи (незавършено строителство) на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“. Извършваното в посочения недвижим имот строителство от името и за сметка на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще се осъществява от одобрено от КФН лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС – „Бокал Инженеринг“ ООД.

- На **13.03.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – Информация за получено искане от притежател на варианти от емисия с ISIN BG9200002228 по реда на Проспекта за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ със следното съдържание:

На 10.03.2023 г. Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ получи искане от притежател на варианти от емисия с ISIN BG9200002228 по реда на раздел XXVII „Информация относно ценните книжа, които се предлагат“, т. „Описание на свързаните с вариантите права“ от Проспект за първично публично предлагане на до 98 090 800 броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти, издавани от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ (Проспекта), потвърден с Решение № 555-Е от 30.06.2022 г. на Комисията за финансов надзор за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ в срок до 14 дни от получаването на искането, на което да бъде взето решение за упражняване на правата по вариантите.

Полученото искане отговаря на условията на Проспекта, като заявителят притежава над 3% от емисията варианти. Във връзка с проведена процедура за упражняване на правата на притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002228 на 29.11.2022 г. капиталът на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ беше увеличен от 64 045 400 лв. на 73 045 400 лв. Увеличението на капитала на дружеството е извършено, в резултат на конвертиране на варианти чрез записване на 9 000 000 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка.

Към 13.03.2023 г. неупражнените варианти от емисия с ISIN BG9200002228 са общо 74 090 800 броя. Съветът на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ на свое заседание ще разгледа постъпилото искане и ще вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ в предвидения в Проспекта срок.

- На **15.03.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и

на Съвета – Покана и материали за свикване на заседание на общото събрание на притежателите на варанти на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ.

- На **22.03.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Протокол от общото събрание на притежателите на варанти на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ.

- На **22.03.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление за взети решения от проведено на 22.03.2023 г. общо събрание на притежателите на варанти, издадени от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ със следното съдържание:

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

- На **23.03.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Протокол от заседание на СД на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за увеличение на капитала на дружеството, чрез упражняване на правата по издадената емисия варанти.

- На **27.03.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Съобщение по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК със следното съдържание:

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

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

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

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

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

Право да участват в увеличението на капитала на дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варанти най-късно 5 работни дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ (www.fpp.bg) и интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД (www.focalpoint.bg).

Работният ден, следващ изтичането на 9 дни от по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ (www.fpp.bg) и интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД (www.focalpoint.bg) е Началната дата, на

която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции от увеличението на капитала на ФеърПлей ПропъртисАДСИЦ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- На **06.04.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили уведомления за промяна в притежаваното участие в емисия варанти с ISIN BG9200002228, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва:

- Участието на Марио Захариев в емисията е намаляло от 38,60% на 34,56%.
- Участието на Анна Захариева в емисията е намаляло от 20,41% на 18,39%.
- Участието на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в емисията се е увеличило от 2,96% на 7,95%.

- На **13.04.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление за успешно приключила подписка за увеличение на капитала на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ:

Уведомявам Ви, че на 12.04.2023 г. успешно приключи подписката за увеличение на капитала на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200002228. Подписката се проведе в изпълнение на решение на Общото събрание на притежателите на варанти, проведено на 22.03.2023 г. и решение на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ от 23.03.2023 г., за увеличение на капитала на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, чрез издаване на до 74 090 800 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 1 лв. за една акция, под условие, че акциите от

увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002228. Подписката стартира на 06.04.2023 г. и до приключването ѝ на 12.04.2023 г. се упражниха 5 500 000 броя варианти, предвид което се записаха 5 500 000 акции от увеличението на капитала на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ. Емисионната им стойност в общ размер на 5 500 000 лв. беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „Обединена българска банка“ АД. Увеличението на капитала се извършва в съответствие с Проспект за първично публично предлагане на варианти, потвърден от Комисия за финансов надзор с Решение № 555-Е/30.06.2022 г. и съобщение по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, публикувано на 27.03.2023 г. на сайта на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник.

- На **26.04.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили уведомления за промяна в притежаваното участие в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва:

- Участието на Марио Захариев в емисията е намаляло от 34,56% на 27,81%.
- Участието на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в емисията се е увеличило от 7,95% на 14,70%.

- На **26.04.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за първо тримесечие на 2023 г.

- На **05.05.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 06.06.2023г. от 10:00 часа в София - 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б, при следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2022 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2022 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2022 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2022 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за 2022 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за 2022 г.

3. Приемане на решение за освобождаване на член на Съвета на директорите от отговорност за дейността му през 2022 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова – член на Съвета на директорите (до 07.07.2022 г.) за дейността ѝ през 2022 г.

4. Приемане на решение за разпределяне на остатък от неразпределената печалба от минали години, преобразувана съгласно чл. 10 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.), в размер на 1 000 000 лв.

Предложение за решение: Общото събрание приема решение за разпределяне на остатък от неразпределената печалба от минали години, преобразувана съгласно чл. 10 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.). Общата сума за разпределяне като дивидент за акционерите е в размер на 1 000 000 лв.

5. Вземане на решение за избор на Кристина Димитрова Петрова, Иванка Христоскова Ангелова и Светла Димитрова Ангелова за членове на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за нов четиригодишен мандат.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира Кристина Димитрова Петрова, Иванка Христоскова Ангелова и Светла Димитрова Ангелова за членове на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за нов четиригодишен мандат.

Решението на ОСА влиза в сила от датата на решенията за одобрение на Комисията за финансов надзор, по реда на чл. 15 от ЗДСИЦДС на предложените за избор кандидати.

6. Определяне на възнаграждение и гаранция за управление на членовете на Съвета на директорите.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите запазва досегашния размер на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, а именно в размер на: 6525 (шест хиляди петстотин двадесет и пет) лева за Кристина Димитрова Петрова, 4580 (четири хиляди петстотин и осемдесет) лева за Иванка Христоскова Ангелова и 1670 (хиляда шестстотин и седемдесет) лева за Светла Димитрова Ангелова.

Общото събрание на акционерите запазва размера на гаранциите за управлението на членовете на Съвета на директорите в досегашния им размер - тримесечно брутно възнаграждение.

7. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ през 2022 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ през 2022 г.

8. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за 2022 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за 2022 г.

9. Вземане на решение за избор на Анелия Петкова Ангелова-Тумбева, Геновева Димитрова Ковачева и Веселин Борисов Воденичаров за членове на Одитния комитет на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за нов тригодишен мандат, считано от 18.09.2023 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира Анелия Петкова Ангелова-Тумбева, Геновева Димитрова Ковачева и Веселин Борисов Воденичаров за членове на Одитния комитет на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за нов тригодишен мандат, считано от 18.09.2023 г.

10. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за 2023 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор № 0771/2012 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „ИНВЕСТЕКС ОДИТ“ ЕООД, ЕИК 203039206 да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за 2023 г.

11. Овластяване на лицата, които управляват и представляват ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за сключване на сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ да сключат сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договори за отдаване под наем на имоти в гр. Созопол, местност „Света Марина“, ваканционно селище „Санта Марина“ и на почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол, обл. Бургас, състояща се от масивна четириетажна сграда с бар и ресторант, подробно описани в Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК.

12. Овластяване на лицата, които управляват и представляват ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете съгласно

Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за отдаване под наем на хотел „Св. Иван Рилски“ - гр. Банско.

13. Овластяване на лицата, които управляват и представляват ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща

се в сключване на договор със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за покупка на недвижим имот с идентификатор 67800.35.49, намиращи се в гр. Созопол, м. Света Марина с площ 5357 кв.м.

14. Разни

- На **09.05.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление по чл. 112д от ЗППЦК със следното съдържание:

На основание чл. 112д от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и в законово определения срок, Ви уведомявам, че в резултат на упражняване на права по емисия варианти с ISIN BG9200002228, са записани и изцяло заплатени 5 500 000 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка. Предвид това на 26.04.2023 г. в ТРРЮЛНЦ е вписана промяна в размер на капитала на дружеството от 73 045 400 лв. на 78 545 400 лв., разпределени в 78 545 400 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв.

- На **09.05.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпило уведомление за промяна в притежаваното от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД участие капитала на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ от 27,25% на 30,44%.

- На **15.05.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили уведомления за промяна в притежаваното участие в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва:

- Участието на Марио Захариев се е увеличило от 27,81% на 30,04%;
- Участието на Катерина Захариева се е увеличило от 9,27% на 10,01%;
- Участието на Марина Захариева се е увеличило от 9,27% на 10,01%;
- Участието на Милена Захариева се е увеличило от 9,27% на 10,02%.

- На **06.06.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за паричен дивидент със следното съдържание:

На проведеното на 06.06.2023 г. общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се взе решение за разпределяне на остатък от неразпределена печалба от минали години, преобразувана съгласно чл. 10 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.), в размер на 1 000 000 лв.

С настоящото Ви уведомявам, че размерът на дивидента е 0,0127 лв. на акция. Общият подлежащ на изплащане дивидент е в размер на 1 000 000 лв. Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на „Централен депозитар“ АД към 20.06.2023 г.

На акционерите, чиито акции се съхраняват по лични сметки в Регистър А на „Централен депозитар“ АД дивидентът ще бъде изплащан чрез „Уникредит Булбанк“ АД. С последващо решение на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде определена началната и крайната дата на изплащане на дивидента.

- На **06.06.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от общо събрание на акционерите проведено на 06.06.2023 г.

- На **15.06.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – съобщение за закупуване на недвижим имот в изпълнение на решение на ОСА със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че на 15.06.2023 г. в изпълнение на решение по т. 13 от дневния ред на общо събрание на акционерите, проведено на 06.06.2023 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ придоби недвижим имот с площ 5357 кв.м. и идентификатор 67800.35.49, намиращ се в землището на гр. Созопол, м. Света Марина. Имотът е с отреждане за „Курортен хотел, почивен дом“, денивелацията е

в посока морския бряг, което предполага за отлична гледка към залива и към къмпинг Златна рибка. Районът, в който се намира имота е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа и пряк достъп от главния път Бургас – Созопол. В съседство на придобития имот се намира в.с. Санта Марина.

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ притежава съседните имоти (предишни идентификатори 67800.35.135 и 67800.35.139), по отношение на които се направиха изменения в кадастралната карта, след издаване на Заповеди по чл. 16 от Закона за устройство на територията, както следва:

От имот с идентификатор 67800.35.135 се образуват следните нови имоти:

67800.35.181 с площ от 6271 кв.м. за „За друг курортно-рекреационен обект“

67800.35.184 с площ от 162 кв.м. за Комплексно обществено обслужване

67800.35.183 – с площ от 139 кв.м. за второстепенна улица

От имот с идентификатор 67800.35.139 се образуват следните нови имоти:

67800.35.180 с площ от 4468 кв.м. за „За друг курортно-рекреационен обект“

67800.35.182 с площ от 897 кв.м. за второстепенна улица

Общата площ на имоти 67800.35.49, 67800.35.181 и 67800.35.180, които ФеърПлей ПропъртисАДСИЦ притежава, е 16 096 кв.м. След приключване на процедурата за промяна на предназначението на недвижимите имоти собственост на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ и придобиване на съседния имот, пред ръководството на дружеството се открива възможност за реализация на различни инвестиционни проекти. Към момента Съветът на директорите проучва възможностите за строителство, като при вземане на решение ще се съобрази с текущите тенденции при търсенето на ваканционни имоти от потенциалните клиенти. След вземане на решение за найперспективния проект за инвестиция в посочените недвижими имоти обществеността ще бъде своевременно информирана.

• На **26.06.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета - Уведомление за определена начална и крайна дата за изплащане на дивидент с текст:

Във връзка с приетото решение на проведено на 06.06.2023 г. общо събрание на акционерите на дружеството за разпределяне на неразпределена печалба от минали години, преобразувана съгласно чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отм.), Съвета на директорите на ФеърПлей ПропъртисАДСИЦ прие следните условия за изплащане на дивидента на базата на установения общ размер от 1 000 000 лв.:

- Брутен размер на дивидента за една акция: 0,0127 лева;
- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,0120 лева за акционерите физически лица;
- Начин на изплащане на дивидент: За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД, Дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки или в брой чрез „Уникредит Булбанк“ АД. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на „Централен депозитар“ АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на „Централен депозитар“ АД;

- Начална дата за изплащане на дивидента: 07.07.2023 г.;

- Краен срок за изплащане на дивидента чрез „Уникредит Булбанк“ АД за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД: шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидент;

- След изтичане на шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидента и в рамките на петгодишния давностен срок, всеки акционер, който не е получил своя дивидент, ще може да го получи от Дружеството по банков път след изрично отправено писмено искане за това на адреса на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ – гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б или на електронна поща – office@fpp.bg.

• На **03.07.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – съобщение със следното съдържание:

На 03.07.2023 г. в съответствие с овластяване от редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 06.06.2023 г., „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договори за отдаване под наем на обособени помещения в търговско – обслужващи сгради, намиращи се в землището на гр. Созопол, в.с. „Санта Марина“:

- Търговски площи до Басейн № 1 (рецепция, ресторант, дневен – панорамен бар и летен ресторант, покрита тераса към ресторант с открит бар);
- Търговски площи до Басейн № 2 (заведение за хранене, фитнес зала и офис – помещение);
- Търговски площи до Басейн № 4 (зала с 52 места; шоу кукинг и бар; кухня, помощни помещения и складове; стопански вход; преддверие, WC жени и WC мъже; зала за конференции; помощни офиси и складове; стълбище; преддверие, WC жени и WC мъже; техническо помещение.
- Търговски площи до Басейн № 5 (част от рецепция 2/търговски комплекс № 5) – ресторант, ресторантска зала и перално помещение);

Сключен е и договор за отдаването под наем на почивната база в гр. Черноморец, общ. Созопол, която е част от в.к. „Марина Хил“, включена в портфейла на дружеството и предназначена за продажба.

Със сключените средносрочни договори за наем се гарантира, както безпроблемното функциониране на туристическите обекти през периода на договорите, така и регулярни постъпления от отдадените под наем недвижими имоти.

- На **12.07.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – уведомление със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпило уведомление от Анна Захариева за промяна в притежаваното от нея участие в емисия акции с ISN BG1100042057, издадени от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, от 11,68% на 9,25%.

- На **26.07.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за второ тримесечие на 2023 г.

- На **29.08.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – уведомление със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпило уведомления за промяна в притежавано значително участие в емисия варанти с ISN BG9200002228, както следва:

- участието на Марио Захариев е намаляло от 30,04 % на 19,07%;
- участието на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се е увеличило от 10,05% на 28,04%.

- На **02.10.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – уведомление със следното съдържание:

На 29.09.2023 г. в съответствие с овластяване по т. 12 от редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 06.06.2023 г., „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за отдаване под наем на СПА Ризорт Св. Иван Рилски, гр. Банско. Със сключения средносрочен договор за наем се гарантира, както безпроблемното функциониране на туристическия обект през периода на договора, така и регулярните постъпления от отдадения под наем недвижим имот.

- На **30.10.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за трето тримесечие на 2023 г.

- На **02.11.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – съобщение за сключена сделка със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че на 02.11.2023 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 01.11.2023 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК сключи договор с „ФеърПлей Секюрити“ ЕООД за охрана на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ с адрес гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ 7.

- На **08.11.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и

на Съвета информация за завършен етап на изпълнение на проект FPI City Tower със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че грубият строеж на най-новият проект в портфолиото на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ - FPI City Tower, е завършен. Проектът ще отговори на търсенето на премиум офис площи в идеалния център на София, а адресът му е бул. „Янко Сакъзов“ 7 до паметника на Васил Левски. Планира се сградата да бъде изцяло завършена в началото на 2025 г., за което е осигурено, както финансиране, така и специализирани в различните аспекти на довършителните дейности компании. Проектът FPI City Tower идва в отговор на все по-голямата нужда от висок клас офис пространства в идеалната градска част на София.

Отдаваемата площ на сградата ще бъде 9000 кв. м., офис пространствата ще се предлагат отворени, с двоен под, окачени тавани, VRF 3-тръбна климатизация, самостоятелна вентилация във всеки офис, LED осветление с протокол DALI, окабеляване категория 6A. Системата за централен мениджмънт ще упражнява мониторинг и контрол на всички сградни инсталации, като ще включва и енергиен мениджмънт. Асансьорите са ново поколение с регенеративни инвертори за възстановяване на до 75% от консумираната ел. енергия. Инсталираната фотоволтаична система за вътрешна употреба ще покрива до 20% от дневните нужди на офис сградата.

Сградата ще се сертифицира с престижния платинен LEED сертификат (Leadership in Energy and Environmental Design) – най-широко използваната система за оценка на зелени сгради в света. Критериите за оценка на сгради, които се използват в LEED сертификацията, са разделени на 6 категории: устойчиво местоположение, ефективно използване на вода, енергийна ефективност, устойчиви материали и ресурси, качество на въздуха в сградата и иновации в дизайна.

На партерния етаж се предвиждат търговски обекти, заведение за хранене и многофункционална зала. От втори до шести етаж ще бъдат разположени офиси клас А, а от 7 до 13 етаж сградата е с жилищно предназначение.

• На **18.12.2023 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета – съобщение за сключена сделка със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпило уведомление от Милена Захаријева за промяна в притежавано от нея значително участие в емисия варанти с ISN BG9200002228, което на 13.12.2023 г. е намаляло от 10,02% на 8,10%.

III. РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Рисковете, свързани с дейността на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Отделно инвеститорите във финансови инструменти на Дружеството са изложени и на рискове, свързани със самите вложения в ценни книжа (деривативни и базови).

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица № 4

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	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. Политическата нестабилност може да окаже влияние на макроикономическия растеж и бизнес средата в България. В тази връзка, в случай че се създаде несигурност в българската икономика – относно фискалната и/или паричната политика, върховенството на закона и правоприлагането, нивото на

	корупция и бюрократични тежести и др. – това може да доведе до спад на инвестициите, изтичане на капитали от страната и по-консервативно поведение от страна на инвеститори/клиенти. Това от своя страна може да доведе до забавяне на икономическия растеж или дори до рецесия и намаляване на заетостта и разполагаемия доход, което ще намали икономическата активност и ще влоши кредитоспособността на определени икономически субекти. В тази връзка е възможно, някои субекти да отчетат по-слаби финансови резултати от очакваното. След три неуспешни опита на политически партии да съставят кабинет, бяха проведени предсрочни парламентарни избори на 2 април 2023 г. Към датата на изготвяне на настоящия документ е налице работещо българско правителство, подкрепено от най-големите парламентарни групи в българския парламент. Невъзможността да се прогнозира продължителността на функциониране на новото българско правителство, предвид постоянните противоречия между политическите партии застанали зад него в Народното събрание обуславя и относителната несигурност по отношение на провеждането на държавната политика по овладяване на инфлацията и растящия бюджетен дефицит. Наблюдаваната политическа несигурност поставя под въпрос възможността да се проведат адекватни реформи в администрацията, образованието и здравеопазването, които формират основните бюджетни разходи. Допълнителен бюджетен натиск се явява войната в Украйна и заявеното от новото правителство желание за подкрепа на Украйна с всички възможни средства. През 2023 г. се очаква минимален ръст на брутният вътрешен продукт, което няма да позволи възстановяване на националната икономика вследствие ръста на разходите за енергия и проблемите с веригата на доставки. В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление. Несигурността при прилаганите правителствени приоритети поставя под риск и възможността да бъдат извършени реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове. Основен проблем, който стои пред новото редовно българско правителство е намирането на подкрепа сред парламентарно представените сили в борбата срещу корупцията, като заявленията са в тази връзка да бъдат извършени редица законови промени, включително в Конституцията на Република България.
ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 29.12.2023 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> намалява с 1.8 пункта спрямо предходния месец (от 21.6% на 19.8%), което се дължи на неблагоприятния бизнес климат в строителството, търговията на дребно и сектора на услугите. Бизнес климат - общо Източник: НСИ През декември 2023 г. съставният показател „<i>бизнес климат в промишлеността</i>“ запазва приблизително ноемврийското си равнище (от 20.6% на 20.7%). Промислените предприемачи оценяват настоящата производствена активност като благоприятна, докато очакванията им за дейността през следващите три месеца са леко влошени. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да бъдат най-сериозните пречки за развитието на бизнеса. Относно продажните цени в промишлеността прогнозите на мениджърите са за известно увеличение, макар преобладаващата част от тях да предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. През декември 2023 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> намалява с 1.2 пункта (от 23.6% на 22.4%), което се дължи на резервираните оценки на строителните предприемачи

	за настоящото бизнес състояние на предприятията. Същевременно обаче очакванията им както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за строителната активност през следващите три месеца се подобряват. Основните затруднения за дейността остават несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостигът на работна сила, като спрямо ноември се наблюдава намаление на отрицателното въздействие на първия и третия фактор. По отношение на продажните цени в строителството по-голяма част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца. През декември 2023 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> се понижава с 2.5 пункта (от 15.9% на 13.4%), което се дължи на неблагоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче очакванията им за търсенето на услуги през следващите три месеца леко се подобряват. Основните фактори, ограничаващи дейността на предприятията, остават несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила, като през последния месец се наблюдава намаление на отрицателното им въздействие. В сравнение с ноември нараства делът на мениджърите, които предвиждат продажните цени в сектора на услугите да се увеличат през следващите три месеца. Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 8/2023 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се очаква да се забави – от 3,4% през 2022 г. до 0,6% през 2023 г., след което да се възстанови до 0,8% през 2024 г. и да се стабилизира на 1,5% през 2025 г. и 2026 г. В сравнение с прогнозите от септември 2023 г. предвижданията за растежа на БВП са леко ревизирани надолу за 2023–2024 г. въз основа на публикуваните последни данни и неблагоприятните данни от наблюденията, докато за 2025 г. остават непроменени. С отзвучаването на енергийната криза правителствата би следвало да продължат да оттеглят свързаните с нея мерки за подкрепа. Това е от съществено значение, за да не се допусне засилване на инфлационния натиск в средносрочен план, което би наложило дори по-голямо затягане на паричната политика. Фискалните политики следва да бъдат насочени към постигане на по-голяма производителност в икономиката на еврозоната и постепенно намаляване на високия публичен дълг. Според макроикономическите прогнози на експертите е наложително да се ускори напредъкът към създаването на съюз на капиталовите пазари и доизграждането на банковия съюз.																										
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание на 14 декември 2023 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Управителният съвет е решен да осигури своевременното връщане на инфлацията към целевото ѝ равнище от 2% в средносрочен план. Въз основа на текущата си оценка Управителният съвет счита, че лихвените проценти са на равнища, които, ако бъдат поддържани достатъчно дълго време, ще допринесат значително за навременното връщане на инфлацията към целевото ниво. Бъдещите решения на Управителния съвет ще гарантират, че основните лихвени проценти на ЕЦБ ще бъдат определяни на достатъчно рестриктивни нива толкова дълго време, колкото е необходимо за осигуряване на това своевременно връщане. Макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от декември 2023 г. предвиждат инфлацията плавно да намалява през цялата 2024 г., преди да се доближи през 2025 г. до целевото равнище от 2% на Управителния съвет. Като цяло експертите на Евросистемата очакват общата инфлация да бъде средно 5,4% през 2023 г., 2,7% през 2024 г., 2,1% през 2025 г. и 1,9% през 2026 г. В сравнение с макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от септември 2023 г. това представлява ревизия в посока понижение за 2023 г. и особено за 2024 г. Рестриктивната парична политика на Управителния съвет продължава да намира силно отражение в общите условия за финансиране. Лихвите по кредитите отбелязаха ново нарастване през октомври – до 5,3% за кредитите за предприятия и до 3,9% за ипотечните кредити. По-високите лихви на заемите, слабо търсене на кредити и затегнатите условия на предлагането им водят до по-нататъшно отслабване на кредитната динамика. ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари</td><td>1,00%</td></tr> <tr><td>Февруари</td><td>1,50%</td></tr> <tr><td>Март</td><td>2,00%</td></tr> <tr><td>Април</td><td>2,25%</td></tr> <tr><td>Май</td><td>2,50%</td></tr> <tr><td>Юни</td><td>2,75%</td></tr> <tr><td>Юли</td><td>3,00%</td></tr> <tr><td>Август</td><td>3,25%</td></tr> <tr><td>Септември</td><td>3,50%</td></tr> <tr><td>Октомври</td><td>3,75%</td></tr> <tr><td>Ноември</td><td>4,00%</td></tr> <tr><td>Декември</td><td>4,00%</td></tr> </tbody> </table> — Основен лихвен процент 01.01.2023 - 31.12.2023 г.	Месец	Основен лихвен процент (%)	Януари	1,00%	Февруари	1,50%	Март	2,00%	Април	2,25%	Май	2,50%	Юни	2,75%	Юли	3,00%	Август	3,25%	Септември	3,50%	Октомври	3,75%	Ноември	4,00%	Декември	4,00%
Месец	Основен лихвен процент (%)																										
Януари	1,00%																										
Февруари	1,50%																										
Март	2,00%																										
Април	2,25%																										
Май	2,50%																										
Юни	2,75%																										
Юли	3,00%																										
Август	3,25%																										
Септември	3,50%																										
Октомври	3,75%																										
Ноември	4,00%																										
Декември	4,00%																										

	*Източник: БНБ
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. По данни на НСИ, през януари 2023 г. месечната инфлация е 1.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2023 г. спрямо януари 2022 г. е 16.7%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2022 - януари 2023 г. спрямо периода февруари 2021 - януари 2022 г. е 15.9%. По данни на НСИ, през януари 2023 г. месечната инфлация, измерена с хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е 1.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2023 г. спрямо януари 2022 г. е 14.1%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2022 - януари 2023 г. спрямо периода февруари 2021 - януари 2022 г. е 13.5%. През февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 16.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 16.4%. Според хармонизирания индекс на потребителските цени през февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.7% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 13.7%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 14.0%. През март 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 14.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 - март 2022 г. е 16.5%. Според ХИПЦ през март 2023 г. месечната инфлация е 0.6% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 12.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 - март 2022 г. е 14.1%. През април 2023 г. месечната инфлация е 0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2023 г. спрямо април 2022 г. е 11.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.0%, а средногодишната инфлация за периода май 2022 - април 2023 г. спрямо периода май 2021 - април 2022 г. е 16.3%. Според ХИПЦ през април 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2023 г. спрямо април 2022 г. е 10.3%. Инфлацията от началото на годината (април 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.0%, а средногодишната инфлация за периода май 2022 - април 2023 г. спрямо периода май 2021 - април 2022 г. е 13.9%. През май 2023 г. месечната инфлация е -0.1% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за май 2023 г. спрямо май 2022 г. е 10.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за периода юни 2022 - май 2023 г. спрямо периода юни 2021 - май 2022 г. е 15.8%. Според ХИПЦ през май 2023 г. месечната инфлация е -0.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за май 2023 г. спрямо май 2022 г. е 8.6%. Инфлацията от началото на годината (май 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за периода юни 2022 - май 2023 г. спрямо периода юни 2021 - май 2022 г. е 13.5%. През юни 2023 г. месечната инфлация е -0.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юни 2023 г. спрямо юни 2022 г. е 8.7%. Инфлацията от началото на годината (юни 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.4%, а средногодишната инфлация за периода юли 2022 - юни 2023 г. спрямо периода юли 2021 - юни 2022 г. е 15.0%. Според ХИПЦ през юни 2023 г. месечната инфлация е 0.1% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юни 2023 г. спрямо юни 2022 г. е 7.5%. Инфлацията от началото на годината (юни 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.9%, а средногодишната инфлация за периода юли 2022 - юни 2023 г. спрямо периода юли 2021 - юни 2022 г. е 12.9%. През юли 2023 г. месечната инфлация е 0.9% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юли 2023 г. спрямо юли 2022 г. е 8.5%. Инфлацията от началото на годината (юли 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.3%, а средногодишната инфлация за периода август 2022 - юли 2023 г. спрямо периода август 2021 - юли 2022 г. е 14.3%.

Според ХИПЦ през юли 2023 г. месечната инфлация е 1.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юли 2023 г. спрямо юли 2022 г. е 7.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.1%, а средногодишната инфлация за периода август 2022 - юли 2023 г. спрямо периода август 2021 - юли 2022 г. е 12.3%.

През август 2023 г. месечната инфлация е 0.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за август 2023 г. спрямо август 2022 г. е 7.7%. Инфлацията от началото на годината (август 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.7%, а средногодишната инфлация за периода септември 2022 - август 2023 г. спрямо периода септември 2021 - август 2022 г. е 13.4%.

Според ХИПЦ през август 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за август 2023 г. спрямо август 2022 г. е 7.5%. Инфлацията от началото на годината (август 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.6%, а средногодишната инфлация за периода септември 2022 - август 2023 г. спрямо периода септември 2021 - август 2022 г. е 11.6%.

През септември 2023 г. месечната инфлация е -0.1% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за септември 2023 г. спрямо септември 2022 г. е 6.3%. Инфлацията от началото на годината (септември 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.6%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2022 - септември 2023 г. спрямо периода октомври 2021 - септември 2022 г. е 12.4%.

Според ХИПЦ през септември 2023 г. месечната инфлация е -0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за септември 2023 г. спрямо септември 2022 г. е 6.4%. Инфлацията от началото на годината (септември 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.2%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2022 - септември 2023 г. спрямо периода октомври 2021 - септември 2022 г. е 10.8%.

През октомври 2023 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за октомври 2023 г. спрямо октомври 2022 г. е 5.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.1%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2022 - октомври 2023 г. спрямо периода ноември 2021 - октомври 2022 г. е 11.4%.

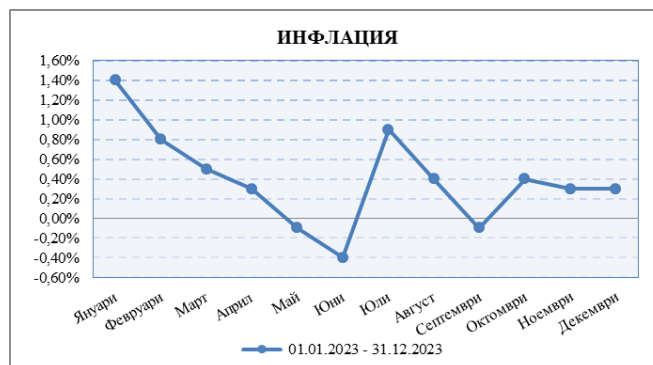
Според ХИПЦ през октомври 2023 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за октомври 2023 г. спрямо октомври 2022 г. е 5.9%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.4%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2022 - октомври 2023 г. спрямо периода ноември 2021 - октомври 2022 г. е 10.1%.

През ноември 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за ноември 2023 г. спрямо ноември 2022 г. е 5.4%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.4%, а средногодишната инфлация за периода декември 2022 - ноември 2023 г. спрямо периода декември 2021 - ноември 2022 г. е 10.5%.

Според ХИПЦ през ноември 2023 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за ноември 2023 г. спрямо ноември 2022 г. е 5.5%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.7%, а средногодишната инфлация за периода декември 2022 - ноември 2023 г. спрямо периода декември 2021 - ноември 2022 г. е 9.4%.

През декември 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 4.7%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 9.5%.

Според ХИПЦ през декември 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 8.6%.

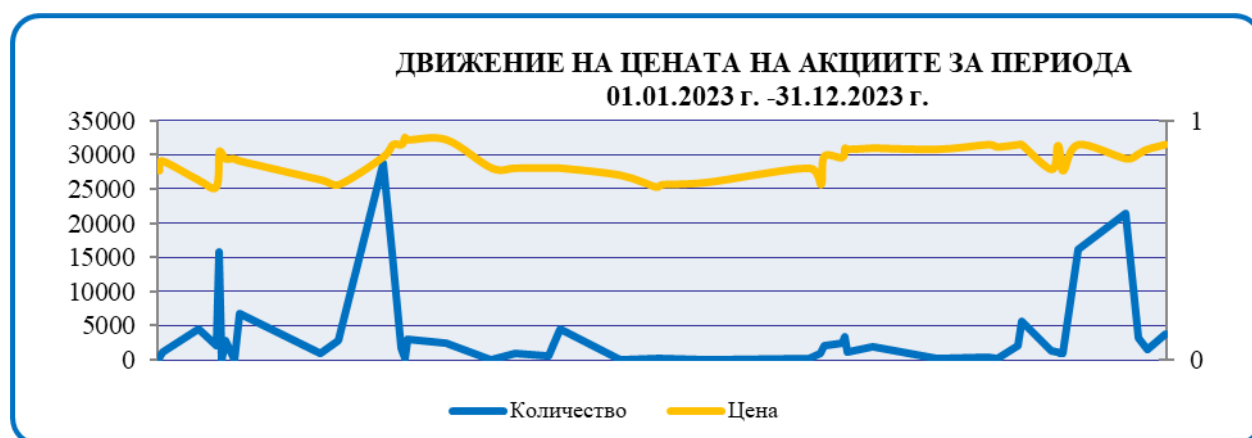


*Източник:НСИ

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 2025 година. Промените се правят в постановление на Министерския съвет за създаване на координационен съвет за подготовката ни за членство в еврозоната, представен за обществено обсъждане. Страната ни изпусна предишната целева дата за въвеждането на еврото у нас - 1 януари 2024 година, след като служебното правителство не подаде доклад за изпълнението на критериите за членство в еврозоната през февруари. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутването ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.). На 11.11.2022 г. беше приета от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната Комуникационната стратегия за информация и публичност на присъединяването на България към еврозоната. Приемането на Комуникационната стратегия е важна стъпка по пътя на присъединяване на страната ни към еврозоната и кореспондира с приетото на 27.10.2022 г. решение на Народното събрание, с което се задължава Министерският съвет, в координация с Българската народна банка, да ускори консултациите и преговорите с европейските институции и да ускори техническата подготовка за въвеждане на еврото. Тя се основа на приетия от Министерския съвет Национален план за въвеждане на еврото в Република България и описва принципите и задачите на цялостна информационна и комуникационна кампания; отговорните институции, които ще изпълняват отделните дейности в рамките на цялостната кампания; етапите за изпълнение на дейностите; целевите групи; каналите за разпространение на информацията и др. Министерски съвет на Република България с Решение № 797 от 13 ноември 2023 г. прие актуализиран Национален план за въвеждане на еврото в България. Актуализацията се прави с оглед прецизиране на текстовете на Плана във връзка с промяната на индикативната дата за въвеждане на еврото на 1 януари 2025 г., както и отразяване на постигнатия досега напредък по техническата подготовка за въвеждане на еврото и привеждане в съответствие на оставащите подготвителни дейности към новата индикативна дата. Като приложение към Плана се включват „Методически указания към административните органи за адаптиране на информационните системи за работа с евро“, чрез които се цели гарантирането на точното и еднакво прилагане на изискванията за въвеждане на еврото от административните органи при привеждането на информационните им системи към работа с евро. Националният план за въвеждане на еврото в Република България предвижда провеждането на мащабна комуникационна и информационна кампания, която ще запознае гражданите с всички практически аспекти на въвеждането на еврото като официално разплащателно средство чрез предоставянето на точна, достъпна и навременна информация. В рамките на своето работно посещение в началото на м. ноември 2023 г. в Брюксел финансовият министър Асен Василев проведе среща с председателя на Еврогрупата Паскал Донахю, с изпълнителния заместник-председател на ЕК Валдис Домбровскис и с комисаря по икономика Паоло Джентилони и Пиеро Чиполоне, член на изпълнителния борд на Европейската централна банка. На срещата представителите на комисията и ЕЦБ изразиха пълна подкрепа за присъединяването на
--------------	---

	България към еврозоната. На 28.10.2023 г. по данни на Министерството на финансите Международната рейтингова агенция „Фич Рейтингс“ (Fitch Ratings) потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута ‘BBB’ с положителна перспектива. Положителната перспектива отразява плановете за членство на страната в еврозоната, което може да доведе до по-нататъшни подобрения в показателите за външната позиция на страната. От друга страна, ниският дял на инвестициите спрямо БВП и неблагоприятните демографски фактори тежат на потенциалния икономически растеж и на публичните финанси в дългосрочен период. Въпреки тенденцията на понижение на инфлацията в България, тя остава значително над тази в трите държави-членки на ЕС с най-нисък показател и в момента не отговаря на критерия за ценова стабилност. Предвид значителната несигурност по отношение на инфлационните процеси, за Fitch Ratings остава под въпрос изпълнението на критерия за ценова стабилност в средата на 2024 г. (ключовата дата за приемане в еврозоната през 2025 г.). Според прогнозите, България вероятно ще изпълни всички други номинални критерии за приемане на еврото (публични финанси, лихвен процент и валутен курс). В тази връзка, анализаторите от агенцията считат, че приемането на еврото е в подкрепа на рейтинга, тъй като при равни други условия това би подобрило оценката за рейтинга на страната с около две степени. По данни на БНБ от 28.12.2023 г. brutният външен дълг в края на октомври 2023 г. възлиза на 42 409.7 млн. евро (44.4% от БВП2), което е с 1626.1 млн. евро (3.7%) по-малко в сравнение с края на октомври 2022 г. (44 035.8 млн. евро, 51.3% от БВП). В края на октомври 2023 г. <i>краткосрочните задължения</i> са 7150.2 млн. евро (16.9% от brutния дълг, 7.5% от БВП) и се понижават с 1633.2 млн. евро (18.6%) спрямо октомври 2022 г. (8783.5 млн. евро, 19.9% от дълга, 10.2% от БВП). <i>Дългосрочните задължения</i> възлизат на 35 259.5 млн. евро (83.1% от brutния дълг, 36.9% от БВП), като се повишават със 7.1 млн. евро (0.02%) спрямо края на октомври 2022 г. (35 252.4 млн. евро, 80.1% от дълга, 41.1% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	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.
РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАИНА	Избухването на военния конфликт в Близкия изток, в допълнение към тлеещия конфликт Русия-Украйна притежава потенциал да нанесе нов удар на икономическото доверие и то в момент, когато нарастваха надеждите за овладяване на ръста на цените, предизвикан от нахлуването на Русия в Украйна през 2022 г. Избухналият конфликт, придружен от стотици убити, когато бойци от движението Хамас нахлуха от техния анклав, а Израел отговори със сила, добави и възможността за по-широк блискоизточен конфликт към усещането за глобална нестабилност, предизвикано от военните действия в Украйна, започнали преди повече от 20 месеца. В зависимост от продължителността на конфликта и от това колко интензивен се очертава да стане, ще се прецени дали има потенциал да се разпространи и в други части на региона. Към настоящия момент не е възможно да се очертае мащабът на последиците и проявленията на конфликта върху цената на петрола и цените на акциите. Бушуващият конфликт в ивицата Газа има потенциала да добави непредсказуем набор от негативни рискове към глобалната икономика, която вече се забавя. Конфликтът крие риск от по-високи цени на петрола и рискове за инфлацията, включително да повлияе на перспективите за растеж на световната икономика. Увеличенията на цените на петрола и газа, предизвикани от военните конфликти не само намаляват покупателната способност на населението и компаниите, но също така повишават разходите за производство на храни. В момента нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълнението на задълженията. Към икономически проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността, което усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти. Атаката на САЩ и Великобритания, предприети в началото на 2024 г. срещу цели на йеменските бунтовници – хути, рискува да разшири значително конфликта в Газа. Атаките бяха първият голям акт на отмъщение, откакто хутите започнаха да атакуват търговски кораби в Червено море – през което минава около 15% от световния морски трафик. Силите на САЩ и Великобритания атакуваха системи за противовъздушно наблюдение, радары и арсенали от дронове, крилати и балистични ракети в различни части на Йемен под контрола на бунтовниците хути. В същото време, производители на автомобили Tesla и Volvo вече обявиха временно спиране на част от производството си в Европа,

	поради недостиг на компоненти, произтичащ от промените в морския трафик през Червено море. Атаките, предприети от САЩ и Великобритания, не само увеличава обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отваря пропастта между Съединените щати и почти целия арабски свят.Геополитическото напрежение, съчетано с избухването на активни военни действия в множество региони допринася за нестабилен глобален ред, характеризиращ се в подкопаване на доверието и несигурност. Последните събития, съчетано с продължаващото и задълбочаващото се въздействие на екстремни метеорологични условия увеличават натиска върху разходите за живот и засилват икономическата несигурност в голяма част от света. Към тези рискове следва да се добавят и рисковете, свързани с дезинформация на обществата, които се проявяват все по-отчетливо в общества, които са политически и икономически отслабени през последните години. Тези рискове ще станат все по-трудни за преодоляване, тъй като глобалното сътрудничество ерозира. Същевременно последиците от един все по-фрагментиран свят влияят на способността за управление на настъпващите глобални рискове именно поради липса на консенсус и сътрудничество.
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители, след две години на коронавирус, блокиране на производството и проблеми с трудовата заетост. През 2023 г. към нестабилността в световен мащаб се добави и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен и последвалите бомбардировки от САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол. Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия. В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.



НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ

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

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Тези рискови фактори произтичат от дейността на дружеството и неговия бизнес модел и са описани в следващите 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 ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ този риск е сведен до минимум чрез избора на трети лица по чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), които имат дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнеса с имоти, както в

брокерската дейност, така и в проектирането, проектен мениджмънт, в строителството и управлението на имоти.

КРЕДИТЕН РИСК

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

ЛИХВЕН РИСК

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

ВАЛУТЕН РИСК

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

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

ЛИКВИДЕН РИСК

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

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

Дружеството е задължено по закон да възложи извършване на строежи и подобрения на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече трети лица. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на трети лица СД ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

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

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

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят подф формата на дивидент минимум 90% от печалбата за годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон (ТЗ). Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Следователно, мениджмънтът следва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ и това колко успешно то успява да ги събира. За тази цел дружеството прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможност в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

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

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

Като публично дружество ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

РЕГУЛАТОРЕН РИСК

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

РИСК, СВЪРЗАН С УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА

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

РИСК, СВЪРЗАН С ПРИВЛИЧАНЕ И ЗАДЪРЖАНЕ НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ

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

да прекратят работните си взаимоотношения с лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС. В такъв случай, лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС ще се нуждаят от време за тяхното заместване.

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

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

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

През 2022 г. жилищните имоти и до някъде ваканционните имоти продължаваха да се радват на засилен интерес от страна на купувачите, като за първите се отчете и ръст на средните цени. За вторите добрите вести са, че българите от страната и чужбина правят повече огледи и купуват както нови имоти, така и от вторичния пазар от препродажби на имоти собственост на чужди граждани.

Избухналата нова криза с военните действия в Украйна обърна тенденцията, несигурността пред черноморските курорти е съществена, допълнително негативно се отразява и ръста на цените на енергопродукти, горива и хранителни стоки, както и очакванията за инфлация, покачване на лихви и затягане на кредитната активност на банките в страната.

Ликвидност на пазара на ваканционните имоти в България се усложни значително през 2023 год., като макар да се запази интереса към имоти на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец, покачването на лихвите и значителния размер на инфлацията значително затрудни кредитирането, а от там и сделките с недвижими имоти. Същевременно военните действия в Украйна не само не се преустановиха, но и се ожесточиха до степен страните да не разглеждат преговорите като вариант за уреждане на конфликта, което неминуемо води до рязко намаляване на интереса към черноморските ваканционни имоти, повишаване на конкуренцията на предлаганите имоти, съответно спад на цените на ваканционните имоти.

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 се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на средносрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни сегменти на пазара.

РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

Мениджмънтът на дружеството управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под анем. Друг фактор за редукция на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ гради дългосрочни контакти с всичките си клиенти и по този начин се стреми да минимизира риска от загуби при бърза продажба.

РИСК, СВЪРЗАН С ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът 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, ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите 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 СЪБИТИЯТА В УКРАИНА И В ИВИЦАТА ГАЗА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

На 24.02.2022 г. руската армия атакува Украйна, като нанесе ракетни удари по военни обекти и летища в няколко града на територията на страната, като военните действия продължават и към датата на съставяне на този отчет. Войната в Украйна започна в момент, когато световната икономиката беше започнала да излиза от здравната криза и повечето очаквания бяха за възстановяване и постепенно успокояване на инфлацията. Събитията от края на м. февруари 2022 г. обаче доведоха до ръст на инфлацията в цяла Европа, което допълнително забави икономическия растеж, който ще се окаже много по-нисък от очакваното. Войната доведе до значително поскъпване на някои суровини, като се стигна и до недостиг на някои от тях заради санкциите и прекъснатите вериги на доставките. Най-съществените потенциални ефекти бяха в енергетиката, където зависимостта от Русия е значителна. Повишаване на цените на енергията влияе пряко и негативно върху икономическата активност на Европа, като последиците засягат почти всички икономически сектори. Войната влияе отрицателно на инвестиционния климат в региона и поне в близко бъдеще може да се очаква инвеститорите да бъдат по-внимателни и в резултат намирането на финансиране да стане по-трудно. На този етап от конфликта не се забелязват признаци на понижаване на конфронтацията, което в още по-голяма степен въздейства негативно на икономическия разтеж. Значителната натрупана инфлация води до повишаване на лихвите по кредитите, което допълнително възпрепятства нормалното кредитиране и сделките с недвижими имоти. Войната обхваща и северната акватория на Черно море, което допълнително създава опасности и пречки към черноморския туризъм по нашето крайбрежие, а от там сериозно застрашава финансовите резултати на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ.

На 07.10.2023 г. бойци на Хамас атакуваха Израел в резултат от което започнаха ожесточени боеве по цялата граница на Израел с Ивицата Газа. В резултат на военните действия и въведените мерки за сигурност в Израел туристическите пътувания са преустановени. ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ е посрещало гости от Израел в основните си туристически дестинации, както и част от собствениците в туристическите комплекси на дружеството са граждани на Израел. В тази връзка за дружеството възниква риск от намаляване на приходите поради невъзможност туристи от Израел да посещават България. Същевременно, предвид предупрежденията на българското правителство, макар и в по-малка степен възниква риск от повишаване на разходите за охрана на туристическите обекти.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФЕЙРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2023 Г.

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас.

Към 31.12.2023 г. нетните приходи от продажби са в размер на 10 560 хил. лв. За сравнение с аналогичния период на 2022 г. дружеството е отчетало 10 532 хил. Лева.

Приходите от дейността са съответно 10 560 хил. лв. за 2023 г. и 13 488 хил. лв. за 2022 г. дейността.

Таблица № 5 (в хил. лв.)

ПРИХОДИ		31.12.2023	%	31.12.2022
А. Приходи от дейността				
І. Нетни приходи от продажби				
1.	Продукция	1 949	-46,65%	3 653
2.	Стоки	53	-23,19%	69
3.	Услуги	8 462	26,49%	6 690
4.	Други	96	-20,00%	120
ІІ. Финансови приходи				
1.	Други	0	-100,00%	2 956
Общо за група І:		10 560	-21,71%	13 488

Общо разходите за дейността са на стойност 6 720 хил. лв. при отчетени 7 090 хил. лв. през аналогичния период на 2022 г.

Таблица № 6 (в хил. лв.)

РАЗХОДИ		31.12.2023	%	31.12.2022
І. Разходи по икономически елементи				
1.	Разходи за материали	33	100,00%	65
2.	Разходи за външни услуги	3350	22,49%	2735
3.	Разходи за амортизации	866	10,46%	784
4.	Разходи за възнаграждения	171	11,76%	153
5.	Разходи за осигуровки	17	21,43%	14
6.	Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	1493	-44,97%	2713
7.	Изменение на запасите от продукция и незавършено производство		н/а	
8.	Други, в т.ч.:	790	26,20%	626
І. Разходи по икономически елементи		6 720	-5,22%	7 090
ІІ. Финансови разходи		867	23,15%	704
Б. общо Разходи за дейността		7587	-2,66%	7794
В. Печалба /-Загуба от дейността		2 973	-47,79%	5 694
Г. Общо разходи (Б+ ІІ +ІV)		7587	-2,66%	7794
Д. Печалба преди облагане с данъци		2 973	-47,79%	5 694
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)		2 973	-47,79%	5 694
Ж. Нетна печалба/-Загуба за периода		2 973	-47,79%	5 694

Към 31.12.2023 г. отчетеният нетен финансов резултат е печалба в размер на 2 973 хил. лв. при отчетена към 31.12.2022 г. печалба 5 694 хил. лева.

Таблица № 7 (в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023	%	31.12.2022
Нетни приходи от продажби	10 560	0,27%	10 532
- Нетни приходи от продажби на продукция (в т.ч апартаменти)	1 949	-46,65%	3 653
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	53	-23,19%	69
- Приходи от услуги	8 462	26,49%	6 690
- Други	96	-20,00%	120
Финансови приходи	0	-100%	2 956
Разходи по иконом. Елементи	6 720	-5,22%	7 090
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	867	23,15%	704
Общо Разходи за дейността	7 587	-2,66%	7 794
Финансов резултат	2 973	-47,79%	5 694

Общо Активи	143 498	8,32%	132 482
Основен капитал	78 545	7,53%	73 045
Нетна стойност на активите (НСА)	105 247	7,64%	97 774
Нетна стойност на 1 акция	1,34	0,11%	1,34

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 143 498 хил. лв., спрямо отчетната стойност към 31.12.2022 г., когато същите са в размер на 132 482 хил. лв.

Таблица № 8 (в хил. лв.)

АКТИВИ	31.12.2023	%	31.12.2022
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	96 759	17,10%	82 627
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	18 921	190,42%	6 515
II. Инвестиционни имоти	77 834	2,26%	76 112
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко	46 739	-6,25%	49 855
I. Материални запаси	35 640	67,29%	21 304
II. Търговски и други вземания	4 958	-70,26%	16 672
III. Финансови активи	0	n/a	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	6 141	-48,30%	11 879
ОБЩО АКТИВИ към края на периода :	143 498	8,32%	132 482

Стойността на собствения капитал е 105 247 хил. лв. и се увеличава с 7.64 %, в сравнение с тази към 31.12.2022 г., когато е в размер на 97 774 хил. лв.

Таблица № 9 (в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:	31.12.2023	%	31.12.2022
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	105 247	7,64%	97 774
I. Основен капитал	78 545	7,53%	73 045
II. Резерви	17 629	0,00%	17 629
III. Финансов резултат	9 073	27,79%	7 100
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	n/a	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	31 785	4,39%	30 447
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	6 466	51,75%	4 261
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ към датата на отчета :	143 498	8,32%	132 482

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2023 Г.



Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2023	31.12.2022
Коефициент на обща ликвидност	7,23	11,70
Коефициент на бърза ликвидност	1,72	6,70
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,95	2,79
Коефициент на незабавна ликвидност	0,95	2,79



Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2023	31.12.2022
Рентабилност на Основния Капитал	0,04	0,08
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,03	0,06
Рентабилност на Активите (ROA)	0,02	0,04



Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.12.2023	31.12.2022
Коефициент на задлъжнялост	0,36	0,35
Дълг / Активи	0,27	0,26
Коефициент на финансова автономност	2,75	2,82



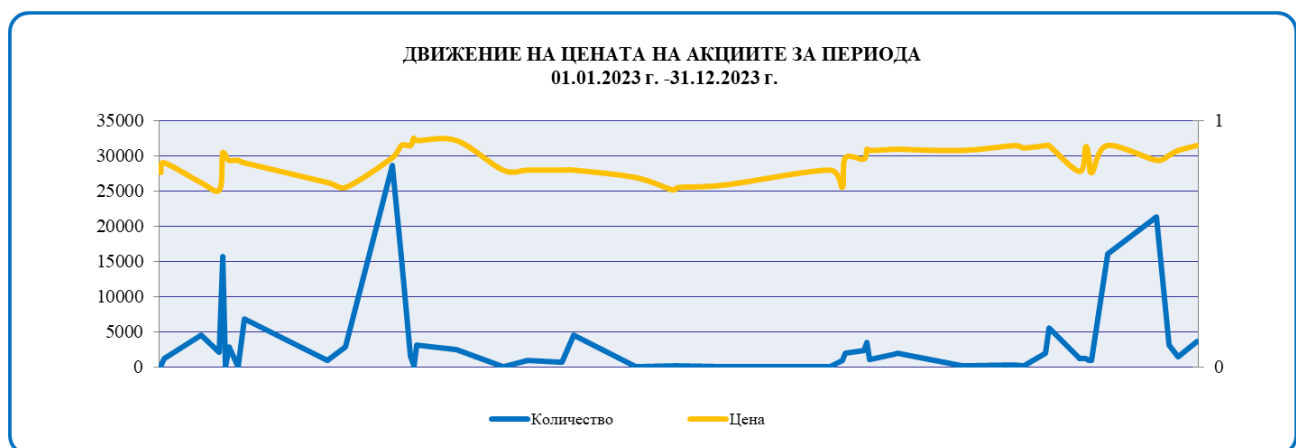
Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	31.12.2023	31.12.2022
EBITDA	4 706	4 226
EBIT	3 840	3 442

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ, борсов код FPP.

По-долу е представена графика за периода, която представя информация за търговията с акции за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г.



VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 31.12.2023 г.

Таблица № 14

Продажби (хил. лв.)			
Клиент	Вид сделка	Към 31.12.2023 г.	Към 30.12.2022 г.
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	561	608
ФеърПлей Интернешънъл АД	Наем	268	24
Санта Марина АД	Наем	9	2
ФеърПлей Аграрен Фонд АД	Наем	5	1
Римекс Ойл ЕООД	Наем	34	8
Екоплант Продукт ЕООД	Наем	24	6
Строй Инвест 2002 ЕООД	Наем	27	7
Агро грам ЕООД	Наем	3	1
ФП Агроинвест ЕООД	Наем	7	2
ФеърПлей Секюрити ЕООД	Наем и др. услуги	5	1
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	4	1
ФеърПлей Консултинг ЕООД	Наем	3	1
Паничище ЛМ	Наем	2	-

ФП Инвест АД	Наем	1	-
Фоукъл Пойнт Инвестмънтс АД	Наем	-	1
Общо		953	663

Таблица № 15

Покупки (хил. лв.)			
Доставчик	Вид сделка	Към 31.12.2023 г.	Към 31.12.2022 г.
ФеърПлей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти	22 774	22 832
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	58	92
Санта Марина АД	Недв. имоти	1 269	-
ФеърПлей Проджкт Мениджмънт ЕООД	Проджкт мениджмънт	200	-
Фоукъл Пойнт Инвестмънтс АД	Финансови услуги	-	7
ФеърПлей Секюрити ЕООД	Охрана	19	-
Общо		24 290	22 931

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Към 31.12.2023 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 16

Вземания (хил. лв.)		
Клиент	Към 31.12.2023 г.	Към 31.12.2022 г.
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	110	84
ФеърПлей Интернешънъл АД	-	16 250
Общо	110	16 334

Таблица № 17

Задължения (хил. лв.)		
Доставчик	Към 31.12.2023 г.	Към 31.12.2022 г.
ФеърПлей Интернешънъл АД	162	159
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	32	1
Общо	194	160

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

VII. РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТ

На проведено на 06.06.2023 г. ОСА е взето решение за разпределяне на остатък от неразпределената печалба от минали години, преобразувана съгласно чл. 10 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.), в размер на 1 000 000 лв.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на „Централен депозитар“ АД към 20.06.2023 г. На акционерите, чиито акции се съхраняват по лични сметки в Регистър А на „Централен депозитар“ АД дивидентът ще бъде изплащан чрез „УниКредит Булбанк“ АД. С последващо решение на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се определи началната и крайната дата на изплащане на дивидента.

Във връзка с приетото решение на ОСА Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ прие следните условия за изплащане на дивидента на базата на установения общ размер от 1 000 000 лв.:

- Брутен размер на дивидента за една акция: 0,0127 лева;
- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,0120 лева за акционерите физически лица;
- Начин на изплащане на дивидент: За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД, Дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично

посочени от акционерите банкови сметки или в брой чрез „УниКредит Булбанк“ АД. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на „Централен депозитар“ АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на „Централен депозитар“ АД;

- Начална дата за изплащане на дивидента: 07.07.2023 г.;
- Краен срок за изплащане на дивидента чрез „УниКредит Булбанк“ АД за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД: шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидент;

С отчет от 21.07.2023 г. „Централен депозитар“ АД удостоверява, че за изплащането на дивидента:

- по сметки на инвестиционни посредници, при които са открити съответните сметки на акционерите, са преведени 976 272.63 лв.

- съгласно представените в „Централен депозитар“ АД отчети на институциите, обслужващи плащането, общият размер на неизплатените суми на акционерите възлиза на 5.89 лв.

Съгласно уведомление от „УниКредит Булбанк“ АД общият размер на неизплатените суми на акционерите възлиза на 80 лв.

- В рамките на петгодишния давностен срок, всеки акционер, който не е получил своя дивидент, ще може да го получи от Дружеството по банков път след изрично отправено писмено искане за това на адреса на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ – гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б или на електронна поща – office@fpp.bg.

30.01.2024 г.

Кристина Петрова
Председател на СД и Изпълнителен директор на
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ