



***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ  
ПРЕЗ 2012 ГОДИНА***

***СОФИЯ, 2013***

## СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща информация. Развитие на дружеството. Състояние и перспективи.....	5
1. Обща информация.....	5
2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено .....	6
3. Инвестиционни цели и стратегия на дружеството .....	8
4. Портфейл на дружеството.....	9
5. Анализ на финансовите отчети и резултатите от дейността на дружеството.....	27
6. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година. ....	33
7. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно.....	33
8. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.....	36
9. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.....	36
10. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година. ....	37
11. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството. ....	37
12. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране.....	37
13. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем.....	38

14. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемодатели договори за заем.....	39
15. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	39
16. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	39
17. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията и евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.....	39
18. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.....	41
19. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.....	41
20. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рисковете.....	41
21. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	41
22. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества.....	41
23. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на дружеството към 31.12.2012 г.....	43
24. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.....	43
25. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания от дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.....	43
26. Данни за директора за връзки с инвеститорите.....	44
27. Промени в цената на акциите на дружеството.....	44
28. Анализ и разяснение на информацията по приложение №11.....	45
29. Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	47
30. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии.....	48
31. Перспективи за развитие на дружеството.....	48

II. Информация по чл. 41, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба №2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2012 г. ....48

1. Относителен дял на активите, отдадени за управление срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.....48

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, след датата на изготвяне на годишния финансов отчет. ....49

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....49

4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда .....50

5. Информация относно изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление .....52

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

## 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (ФПП) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е учредено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1 от 28.07.2005 г. по Ф.Д. 8851/2005 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса – София” АД (БФБ) от 17 февруари 2006 г.

Съгласно чл. 5 ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), в следствие на Решение на Учредителното събрание на Дружеството „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв<sup>1</sup>, което е вписано с Решение № 5/12.04.2006 г. на СГС.

След задължителното първоначално увеличение на капитала през 2006 г. успешно са осъществени още три процедури по увеличение (съответно през месеците юли и септември на 2006 г. и през април 2008 г.), както следва:

- С Решение №7 на СГС/18.07.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв.
- С Решение №8 на СГС/28.09.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв. на 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лв.
- На 8.04.2008 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лева на 55 825 370 (петдесет и пет милиона осемстотин двадесет и пет хиляди триста и седемдесет) лева, разделен в същия брой акции. С Решение №466-Е/23.04.2008 г. на КФН е вписана емисията в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

Дружеството има издадени две облигационни емисии, както следва:

- На 15.08.2006 г. е издадена първата емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ с **ISIN код BG2100030068**. Общата номинална стойност на емисията е 4 000 000 (четири милиона) евро.
- Към 30.01.2013 г. успешно е пласирана втора по ред емисия корпоративни обезпечени облигации на дружеството с **ISIN код BG2100002133**. Общата номинална стойност е 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро.

<sup>1</sup> Съгласно фиксирания курс на БНБ 1 евро = 1.95583 лева.

Към датата на изготвяне на настоящия документ *Дружеството* е включено в секторния индекс BGREIT.

**Компанията е носител на редица престижни награди, сред които:**

- „Дружество с най-добро корпоративно управление при дружествата със специална инвестиционна цел за 2006 г.” на Асоциацията на инвеститорите в България;
- „Най-добра IR електронна страница” за 2008 г. на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България;
- Второ място в Годишната класация на вестник „Дневник” - „100-те най-добри компании на борсата в България за 2009 г.” в раздела „Най-добър АДСИЦ в имоти”.

**Проектите на дружеството са носители на наградите:**

- Най-мощният проект на фонда - ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол с приз „Ваканционен комплекс на годината” от конкурса „Сграда на годината 2006” и отличие за интернет страницата му „Най-добър сайт в категория Имоти” от международния уеб фестивал Албена 2008;
- „Най-добър морски проект” за ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол - от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран в рамките на Годината на България в Русия;
- Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект “Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание – Homes Overseas;
- Годишна награда за 2009 година на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел за проекта на дружеството Спа хотел „Св. Иван Рилски”, гр. Банско;
- Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010 г.” за ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол на Годишните награди на БХРА.

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

Инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер. Въпреки това, има множество рискове относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*.

Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които смята да инвестира средствата си.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> За повече информация вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за първично публично предлагане на акции (*т. 4 Рискови фактори, стр.17*). Проспектът е наличен на интернет страницата на БФБ – София АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на страницата на дружеството ([www.fpp.bg](http://www.fpp.bg))

## 2.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способността на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които биха могли да повлияят неблагоприятно върху дейността на дружеството, съответно върху инвестицията в ценни книжа на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени:
  - *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*
  - *Намаление на равнището на наемите*
  - *Увеличаване на цените на строителството*
- Повишение на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти;
- Неликвидни инвестиции;
- Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
- Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- Непокрити от застраховка загуби;
- Напускане на ключови служители.

## 2.2. Общи (системни) рискове.

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Към общите рискове се отнасят:

- Неблагоприятни промени в законодателството;
- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти;
- Риск от забавен икономически растеж;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск;
- Политически риск;
- Други системни рискове.

### 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Основната инвестиционна цел на *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

#### 3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

*„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

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

За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда и инвестиции в друг тип недвижима собственост, земеделски земи, както самостоятелно, така и съвместно с други партньори.



Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

#### 4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Към 31.12.2012 г. инвестиционният портфейл на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ включва проекти в различни класове имоти. Очакваната РЗП на всички проекти на ФПП АДСИЦ е 386 хил.кв.м. В следствие на рязко променените пазарни условия в последните четири години, дружеството възприе консервативен подход при развитието на проектите в значителна част от пазарните сегменти. При активизиране на потребителското търсене в тези сегменти „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има готовност да стартира изграждането им в много кратки срокове.

Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2012 г. са представени в следната таблица.

#### Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2012 г.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП (кв.м.)	Инвестиции (в лева, без ДДС)	
				Общо	към 31.12.2012
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски площи	2005-2016	126 338	172 205 000	133 827 000
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	2006-2008	20 602	23 049 000	23 021 000
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2012	9 038	9 679 000	9 605 000
Малинова долина	Жилищни комплекси от затворен тип	2008-t.b.c.*	32 265	41 170 000	11 397 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c.	50 000	50 850 000	6 562 000
Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	2008-t.b.c.	6 000	10 133 000	3 338 000
Сапарева баня	Уелнес и СПА	2009- t.b.c.	100 000	87 000 000	5 950 000
Созопол	Ваканционни апартаменти	2008-t.b.c.	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c.	18 000	20 189 000	1 412 000
Тракия	Търговски парк	2008-t.b.c.*	14 000	18 200 000	7 788 000
<b>ОБЩО:</b>			<b>386 243</b>	<b>444 459 000</b>	<b>204 616 000</b>

\*t.b.c. – ще бъде потвърдено

## Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2012 г.



### 4.1.Описание на по-важните нвестиции на Дружеството към 31.12.2012 г.

#### 4.1.1. Ваканционно селище „Санта Марина”.

Ваканционно селище „Санта Марина” е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Селището е със североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гористата местност „Света Марина”. Акцент в концепцията са услугите

и комфорта. Прочутият „Царски плаж” се намира точно под селището, а боровите гори, заобикалящи „Санта Марина” я превръщат в още по-уютно и приятно за живеене място.

Комплексът е многократно награждаван, като най-значими са :

- **2010** - Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010 г.” за ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол на Годишните награди на БХРА;
- **2010** - Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект “Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание – Homes Overseas
- **2009** - „Най-добър морски проект” за в.с. „Санта Марина” , гр. Созопол - от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран в рамките на Годината на България в Русия;
- **2008** - Отличието за интернет страницата му „Най-добър сайт в категория Имоти” от международния уеб фестивал Албена 2008;
- **2006** - „Ваканционен комплекс на годината” от конкурса „Сграда на годината 2006” .



„ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ инвестира във ваканционно селище „Санта Марина” в следните основни направления:

- закупуване на право на строеж и строителство;
- закупуване на обекти изградени до етап „груб строеж” и строителство;
- закупуване на обекти в завършен вид;
- закупуване на земя и строителство на апартаменти.

В таблиците по-долу е представена подробна информация за отделните етапи на ваканционно селище „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции и бъдещите такива по години.

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Етап 4	
<b>Инвестиционен период</b>	<b>2005-2008</b>	<b>2006-2008</b>	<b>2007-2014</b>	<b>2008-2016</b>	<b>Общо:</b>
Обща РЗП кв.м.	20 992	15 026	70 554	19 500	126 072
Луксозни апартаменти за продажба –	18 329	13 940	64 000	19 500	115 769

РЗП кв.м.	87 %	93 %	91 %	100 %	92 %
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)					
Търговски площи - РЗП кв.м.	2 663	1 086	6 554	-	10 303
Търговски площи (% от общата РЗП)	13 %	7 %	9%	0%	8%

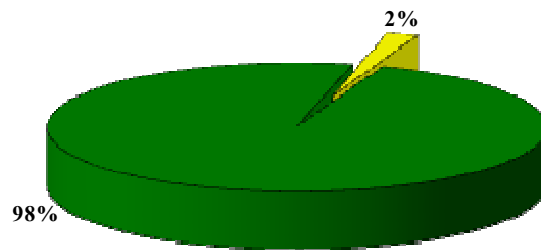
- **Етап 1 на Ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба**

	2005	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР, %	2 %	95 %	1%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП	400	10 000	7 929	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС) - апартаменти	0	19 100 000	929 400	357 000



<b>РЗП– апартаменти</b>	<b>18 329</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	20 386 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
<b>Обща стойност на инвестицията (лв. без ДДС)</b>	<b>20 386 000</b>

Структура на продажбите към 31.12.2012 г.  
Санта Марина, Етап 1



■ Продадени по договор    ■ Остават за продажба

• Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи

- ✓ Два ресторанта
- ✓ Лоби бар
- ✓ Пул бар
- ✓ Супермаркет
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни и солариум
- ✓ Магазини

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	100%	-	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	2 663	-	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1 560	-	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4 154 000	-	402 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421 000	131 000	186 000



<b>РЗП – Търговски площи</b>	<b>2 633</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4 556 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	738 000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>5 294 000</b>

<b>РЗП – Магазини и складове</b>	<b>264 00</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	320 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>320 000</b>

- **Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Инвестиция в СМР %	59%	41%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	10 942	3 000
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	10 492 000	7 025 000	182 000



<b>РЗП - апартаменти</b>	<b>13 942</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	17 699 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>17 699 000</b>

Структура на продажбите към 31.12.2012 г.  
Санта Марина, Етап 2



- Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи
- ✓ Пицария
- ✓ Фитнес и Спа център
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	45%	20%	35%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	0	1 086
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	2 415	2 415	2 415
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 200 000	514 000	909 190
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0	0	228 000





<b>РЗП – търговски площи</b>	<b>1 086</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1 754 000
Разходи за придобиване	51 000
Довършителни работи	818 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	228 000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>2 851 000</b>

- **Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

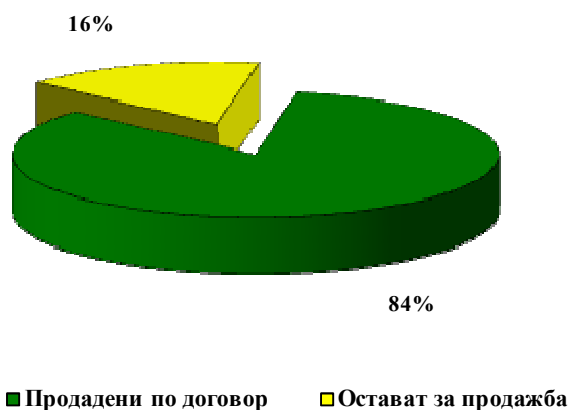
Апартаменти за продажба	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Инвестиция в СМР, %	8 %	31 %	11 %	10 %	11 %	13 %	6 %	17 %
Завършени през год. кв.м. РЗП	0	18 640	10 500	7 230	9 210	9 572	2 906	6 300
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	6 440 000	23 591 000	8 720 000	7 900 000	8 720 000	9 780 000	4 200 000	6 600 000





<b>РЗП– апартаменти</b>	<b>64 200</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	76 000 000
Парцели – кв.м.	61 765
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	12 592 000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>88 592 000</b>

Структура на продажбите към 31.12.2012 г.  
Санта Марина, Етап 3



• Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски и развлекателни площи

- ✓ Конферентен център
- ✓ Медицински център
- ✓ Интернет клуб-кафе
- ✓ Кафе-сладкарница
- ✓ Спортен клуб
- ✓ Три басейна и солариум
- ✓ Многофункционален детски център
- ✓ Два ресторанта
- ✓ Супермаркет
- ✓ Открити и закрити барове
- ✓ Спа център

Търговски площи	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Завършени през год. кв.м. РЗП	0	1 376	280	774	650	296	3 178
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	1 947 796	256 905	379 260	1 285 753	889 190	1 674 000	1 693 000
Оборудване				154 442			



<b>РЗП – търговски площи</b>	<b>6 554</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	8 126 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1 415 000
Оборудване	1 020 000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>10 561 000</b>

<b>РЗП – търговски площи (Готови)</b>	<b>3 079</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4 343 000
Басейн	396 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	174 000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>4 913 000</b>

*Търговски площи, предстоящи за изграждане*

<b>РЗП-Търговски площи (предстоящи за изграждане)</b>	<b>3 474</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	3 367 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	611 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	866 000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>4 844 000</b>

- **Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба**

<b>РЗП– апартаменти</b>	<b>19 500</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	22 883 200
Парцели – кв.м.	28 141
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3 619 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	26 502 200

#### **4.1.2. Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско**

„Св. Иван Рилски Хотел, СПА и Апартаменти” е целогодишен комплекс, разположен в местността „Свети Иван”, в близост до ски пистите и очарователния център на град Банско. От него се откриват прекрасните гледки към планините Пирин, Рила и Родопите.

Жилищните сгради имат разрешение за ползване от 20 февруари 2007 г., а хотелът - от месец февруари 2008 г. В края на 2009 година, хотелът е отличен с годишна награда Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел.

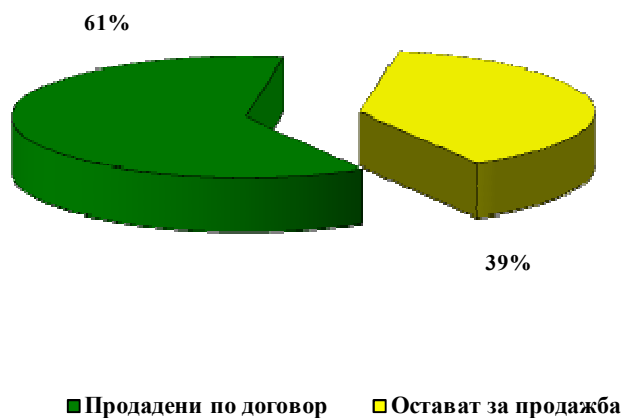


- **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба**

<b>Апартаменти</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Инвестиция в СМР %	91%	6%	3%
Завършени през годината кв.м. РЗП	7 395	-	-
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	918	918	918
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	6 193 000	388 000	208 000

<b>РЗП – апартаменти</b>	<b>7 395</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 789 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Стойност на обзавеждане	1 092 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	7 881 000

Структура на продажбите към 31.12.2012 г.  
Св. Иван Рилски



- **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Хотел**

- ✓ Два ресторанта
- ✓ Две конферентни зали
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Лоби бар
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Механа



Хотел	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	89%	1%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	-		13 237
Цена на кв.м (в лв. без ДДС)	957	957	957
Стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	13 548 000	170 400	1 450 000

<b>РЗП – Хотел</b>	<b>13,237</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	12,664,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	2,504,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15,168,000

#### 4.1.3. Марина Хил – Черноморец

„Марина Хил” е напълно завършен целогодишен комплекс, разположен в сърцето на град Черноморец. Комплексът се състои от две сгради – почивна и жилищна с общо дворно пространство на площ от 3 845кв.м. Проектът е напълно завършен и отдаден за ползване, като в процес е изграждането на външен басейн и спортно-развлекателна зона. Комплексът разполага също така с подземни гаражи, кафе бар и ресторант.

„Марина Хил” се управлява от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, което е основен фактор за високото качество на поддръжка.

Общата площ на парцела е 4 175 кв. метра, а разгънатата застроена площ на почивната база - 3 150 кв.метра.

##### *Почивната база разполага с:*

- ✓ 39 стаи и 8 апартамента
- ✓ Бар
- ✓ Ресторант



<b>Почивна база</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Инвестиция в СМР %	44%	46%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 356 000	1 433 000	328 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	83 000	49 000

<b>РЗП – Почивна база</b>	<b>3 150</b>
Обща стойност на закупена сграда, вкл.стойността на извършения ремонт (в лв. без ДДС)	2 622 000
Придобит парцел 2 875 кв. м. (в лв. без ДДС)	495 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	132 000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>3 249 000</b>

#### 4.1.4. Марина Хил - жилищна сграда в Черноморец.

Жилищната сграда включва:

- ✓ 67 Апартамента
- ✓ Подземен паркинг
- ✓ Външен басейн и развлекателна зона



<b>Жилищна сграда</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>
Инвестиция в СМР %	19%	39%	40%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП			5 888	
Инвестиция в парцел (в лв. без ДДС)	212 000			
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1 004	1 004	1 004	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 142 000	2 312 450	2 369 000	162 280
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			158 000	



<b>Общо</b>	1 354 000	2 312 450	2 527 000	162 280
-------------	-----------	-----------	-----------	---------

<b>РЗП – Жилищна сграда</b>	<b>5 888</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	5 986 000
Придобит парцел 1,300 кв. м. (в лв.)	212 000
Обзавеждане (в лв. без ДДС)	158 000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>6 266 000</b>

**Структура на продажбите към 31.12.2012 г.  
Марина Хил**



#### 4.1.5. Комплекс „Рила Лейк Ризорт“, Паничище

През 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ започна реализацията на нов проект за изграждане на комплекс от хотел и апартаменти в курорта Паничище. След спечелването на конкурс за продажба на недвижим имот частна общинска собственост на Община Сапарева Баня, компанията придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м. и цена 2 561 100 лв.

Във връзка с реализацията на проекта Дружеството е разработило специален „План за възстановяване и опазване на околната среда“ и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня“.

Инвестиционен период		2008-t.b.c.*
Обща РЗП кв.м.		6 000
РЗП –кв.м.,вкл.:	Ваканционни апартаменти за продажба	5 000
	% от общата РЗП	83%
	Апартаментен хотел	1 000
	% от общата РЗП	17%

t.b.c. – ще бъде потвърдено по-късно

- ***Рила Лейк Ризорт Жилищна част – Вила 1***

Жилищната част на комплекс „Рила Лейк Ризорт“ се състои от Вили тип “apartment houses”. Архитектурната концепция на тази част от селището предлага съвременни инженерни решения в съчетание с типичната планинска архитектура на България. Всички апартаменти имат прекрасна гледка към планината и близкото езеро.

**Вила 1** е на пет етажа и разполага с 15 различни по площ и функционалност апартаменти. При реализирането на сградата се обръща голямо внимание на екологичните материали, запазващи естествената среда и природа.

**Вила 1 разполага с :**

- ✓ *Лоби бар и камина*
- ✓ *Туристическа дневна*
- ✓ *Ски гардероб*
- ✓ *Голяма тераса с гледка*
- ✓ *Апартамент с достъп за хора в неравностойно положение*



- ***Рила Лейк Ризорт - хотелска част***





Ще разполага с:

- ✓ Ресторант
- ✓ Конферентна зала
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Таверна
- ✓ Лоби бар

<b>РЗП</b>	<b>6 000</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 757 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2 666 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	645 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	10 068 000

1

#### 4.1.6. Медицински СПА център с жилищна част – Сапарева баня

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ проектира създаването в Сапарева баня на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище и подходящата инфраструктура на площ от около 85 000 кв.м.

##### *Основни показатели на проект за медицински СПА и уелнес комплекс:*

- ✓ Максимална площ на застрояване - 25 500 кв. м
- ✓ Потенциална РЗП - 100 000 кв. м
- ✓ Средна височина на застрояване - 12м.
- ✓ Средна етажност - 4
- ✓ Проектна стойност - 87 000 000 лв. (без ДДС)

#### 4.1.7. Мултифункционален комплекс в София

В момента се работи по концепцията на комплекса. Предвижда се той да бъде изграден на два етапа. Комплексът ще се състои от жилищни сгради с търговска част, с адекватен брой паркоместа и инфраструктура, осигуряваща директен достъп до ул. „Проф. д-р Иван Странски” в Студентски град София. Допълнителна информация ще бъде обявена в процеса на проектиране на сградите.

<b>Малинова долина Етап 1</b>	
Площ на парцела – кв.м.	4 100
Очаквана РЗП – кв.м.	17 500
Очаквана стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	22 200 000



<b>Малинова долина Етап 2</b>	
Площ на парцела – кв.м.	4 500
Очаквана РЗП – кв.м.	14 765
Очаквана стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	18 970 000

#### 4.1.8. Търговски комплекс „Тракия”- Пловдив

Проектът предвижда изграждането на търговски парк в жилищния комплекс „Тракия” в гр.Пловдив. Идеята е този комплекс да бъде знаков за района и предвид добрата му видимост и достъпност от всички страни да го превърне в притегателно място за жителите на най-големия жилищен квартал в гр.Пловдив.

<b>Основни параметри на парцела</b>	
Площ на парцела – кв.м.	22 067
Плътност на застрояване (%)	50
Максимална застроена площ по терена – кв.м.	11 033
Озеленена площ по терена ( %)	30
Площ на супермаркета и прилежаща инфраструктура в кв.м	7 812
Супермаркет РЗП – кв.м	1890
Площ на хипермаркета и прилежаща инфраструктура в кв.м	14 255
Хипермаркет РЗП – кв.м	6 000



Предпопоставките за успех, освен добрата транспортна достъпност и видимостта на имота, са концентрацията на други търговски обекти в непосредствена близост и изградената инфраструктура. Паркът ще се състои от два големи търговски обекта - супермаркет за хранителни стоки и нехранителен магазин. Първата фаза на проекта стартира с продажбата на отстъпено право на строеж за изграждането на супермаркет с площ от 1890 кв.м на немската верига „Лидл“. През ноември 2010 г. сградата получи разрешение за ползване и първия супермаркет на „Лидл“ в Пловдив отвори врати за клиенти на 25 ноември с.г.

Във втората фаза на търговския парк „Тракия“ се водят преговори да бъде изграден магазин за спортни стоки и облекло, с обща площ от 6 000 кв.м., който може да се реализира на два етапа. Очакваната стойност на втората фаза е 10,6 млн. лв. (без ДДС).

Дружеството не изключва и продажба на проекта преди неговата цялостно изграждане.

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

Плановите на Дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес и работа по реализация на следните проекти:

- Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина“;
- Луксозен хотелски комплекс в курорта Паничище
- Търговски парк „Тракия“
- Малинова долина - София

Във фокуса на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ ще бъдат и всички проекти, съответстващи на инвестиционната програма на дружеството и на интересите на акционерите.

### **5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

#### **5.1. Обобщени финансови отчети.**

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2012 г. и към 31.12.2011 г.

## Отчет за финансовото състояние

В ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ	2012	2011	ПАСИВИ	2012	2011
Нетекущи Активи	46 385	48 000	Собствен Капитал	65 973	68 519
Текущи Активи	55 436	63 574	Нетекущи пасиви	5 607	5 916
			Текущи пасиви	30 241	37 139
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>101 821</b>	<b>111 574</b>	<b>ОБЩО СК И ПАСИВИ</b>	<b>101 821</b>	<b>111 574</b>

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2012 г. стойността на активите възлиза на 101 821 хил.лв., а пазарната им стойност – 98 813 хил.лв.

В таблиците по-долу са представени пазарните оценки на активите на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Явлена Импакт” ООД към 31.12.2012 г. Данните са в лв.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2012 г. в лв.**

<b>Завършени инвестиционни имоти</b>	<b>РЗП/кв.м</b>	<b>Цена на придобиване</b>	<b>Преценка</b>	<b>Бал. Стойност</b>	<b>Пазарна стойност 2012</b>
Хотел, гр. Банско	13 237	12 740 531.36	1 177 568.64	13 918 100	13 918 100.00
сграда, гр.Черноморец	3 150	2 611 088.12	- 188 588.12	2 422 500	2 422 500.00
Земя, гр.Черноморец		718 388.37	- 328 888.37	389 500	389 500.00
"Санта Марина", Търговски комплекс етап 1	2 663	4 562 127.90	- 569 927.90	3 992 200	3 992 200
"Санта Марина", Търговски комплекс етап 2	1 086	2 688 973.52	- 964 477.52	1 724 496	1 724 496
"Санта Марина", Търговски комплекс етап 3		397 124.80	- 176 009.80	221 115	221 115
"Санта Марина", Търговско обслужващи сгради - Басейн 4 - Санта Мар	605	906 802	29 846.98	936 649	936 649
Търговски площи, "Санта Марина", етап 1	264	318 800.49	25 899.51	344 700	344 700.00
Търговски площи, "Санта Марина", етап 3	2 447	3 391 330.86	21 029.14	3 412 360	3 412 360.00
<b>Общо</b>	<b>23 452</b>	<b>28 335 167</b>	<b>- 973 547</b>	<b>27 361 620</b>	<b>27 361 620</b>

<b>Инвестиционни имоти в процес на изграждане</b>	<b>РЗП/кв.м</b>	<b>Цена на придобиване</b>	<b>Преценка</b>	<b>Бал. Стойност</b>	<b>Пазарна стойност 2012</b>
Земя гр. Созопол	3 322	610 723	84 677.07	695 400	695 400.00
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	358 441.34	1 691 750	1 691 750.00
<b>Общо</b>	<b>16 128</b>	<b>1 944 032</b>	<b>443 118</b>	<b>2 387 150</b>	<b>2 387 150</b>

<b>Инвестиционни имоти държани с цел препродажба</b>	<b>РЗП/кв.м</b>	<b>Цена на придобиване</b>	<b>Преценка</b>	<b>Бал. Стойност</b>	<b>Пазарна стойност 2012</b>
Земя гр.Пловдив	14 042	7 787 517		7 787 517	4 904 080.00
Земя гр.София Малинова долина	4 104	5 347 841		5 347 841	3 308 901.00
<b>Общо</b>	<b>18 146</b>	<b>13 135 358</b>	<b>-</b>	<b>13 135 358</b>	<b>8 212 981</b>

<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>57 725</b>	<b>43 414 557</b>	<b>- 530 429</b>	<b>42 884 128</b>	<b>37 961 751</b>
---------------------------------	---------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------

**Пазарна стойност на продукцията и незавършеното производство  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2012 г. в лв.**

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2012
Апартаменти, гр. Банско	3 250	3 132 292		3 132 292	3 209 588.74
Апартаменти, "Санта Марина", етапи 1 и 2	728	707 989		707 989	1 183 340.73
Апартаменти, "Санта Марина", етап 3	10 773	14 884 489		14 884 489	22 792 640.13
Апартаменти, "Марина Хил", гр.Черноморец	4 016	3 969 106	633 399	4 602 505	3 786 267
Трафопост 5		143 775		143 775	143 775
Трафопост 4		169 823		169 823	169 823
	<b>18 767</b>	<b>23 007 475</b>	<b>633 399</b>	<b>23 640 874</b>	<b>31 285 435</b>

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земи в себестойност	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2012
Проект "Санта Марина", етап 3	5 966	1 034 820	1 223 280	2 258 100.48	2 182 920.45
Проект "Санта Марина", етап 4	22 541	38 150	2 353 364	2 391 514.29	<b>3 408 850.00</b>
Проект с.Паничище	12 806	709 221	1 293 245	2 002 465.64	2 400 971.00
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 658.37	2 152 600.00
Проект гр.София Малинова долина	4 563	92 830	5 946 817	6 039 647.07	2 804 119.00
Проект гр.София	53 199		6 562 285	6 562 284.64	3 780 930.00
Проект гр.Сандански	17 083	248 182	1 198 252	1 446 433.81	603 740.00
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 786	5 965 805	5 986 591.33	5 367 017.14
Проект гр.Пловдив		9 500		9 500.00	9 500.00
	<b>214 285</b>	<b>2 163 406</b>	<b>26 277 790</b>	<b>28 441 196</b>	<b>22 710 648</b>

<b>Други активи в лв.</b>	<b>6 855 079</b>
<b>Балансова стойност в лв.</b>	<b>101 821 276</b>
<b>Пазарна стойност в лв.</b>	<b>98 812 912</b>

## Отчет за всеобхватния доход

в хил. лв.	2012	2011
<b>Приходи от дейността</b>	<b>28 404</b>	<b>32 704</b>
<i>Нетни приходи от продажби</i>	28 404	32 703
<i>Приходи от финансираня</i>	0	0
<b>Финансови приходи</b>	0	1
<b>Разходи за дейността</b>	<b>28 940</b>	<b>34 724</b>
<i>Разходи по икономически елементи</i>	25 106	28 123
<b>Финансови разходи</b>	3 834	6 601
в т.ч. от преоценки на инвестиционни емоти	2 325	4 112
<b>Нетна печалба за периода</b>	0	0
<b>Нетна загуба за периода</b>	-536	-2 020

### Финансови коефициенти

в лева;	2012	2011
<b>Брой обикновени акции</b>	55 825 370	55 825 370
<b>Стойност на активите</b>	101 821 000	111 573 000
<b>Средно-претеглен брой акции</b>	55 825 370	55 825 370
<b>Нетна печалба (загуба) към 31.12.</b>	-536 000	- 2 020 000
<b>Цена на акция към 31.12.</b>	0,267	0,233
Нетна стойност на активите (Net Assets Value) <b>NAV</b>	65 973 000	68 519 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) <b>NAV per share</b>	1,18	1,23
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) по пазарни цени <b>NMAV per share</b>	1,13	1,24
<b>Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value) P/B</b>	0,23	0,19
Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	-2,41%	-6,64%
<b>Възвращаемост на активите (Return on Assets) ROA</b>	-0,53%	-1,81%
<b>Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity) ROE</b>	-0,81%	-2,95%
<b>Печалба на акция (Earnings per Share) EPS</b>	-0,01%	-0,04%
<b>Цена / Печалба на акция – (Price/Earnings per Share) P/E</b>	-27,81	-6,44

### Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за 2012 г. и 2011 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2012	31.12.2011
Обща ликвидност	1,83	1,71
Бърза ликвидност	0,09	0,06
Незабавна ликвидност	0,002	0,03
Абсолютна ликвидност	0,002	0,03

## 5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2012	31.12.2011
<b>Общо приходи от дейността</b>	28 404	32 704
<b>Общо разходи за дейността</b>	28 940	34 724
<b>Финансов резултат за периода</b>	- 536	- 2 020

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2012 г. приходите от дейността възлизат на 28,404 млн. лв. и и бележат спад от 13% спрямо същия период на миналата година. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти.

Приходите от дейността през 2012 година са съставени основно от приходи от продажба на продукцията (90%). Това са приходи реализирани от продажбата на апартаменти в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други.

Реализираните нетни приходи от продажби на продукцията са 25,647 млн.лв. Те се формират от приключване на договори за продажбата на 164 апартамента в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец.

Нетните приходи от продажби на стоки (229 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” са отразени приходите от наем и експлоатация на инвестиционни имоти (2,528 млн. лв).

Към края на декември 2012 г. разходите за дейността на фонда на годишна база намаляват със 17% и възлизат на 28,94 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (64%) заемат балансовата стойност на продадените активи (16,2 млн. лв.)<sup>3</sup> и разходите за външни услуги – 30% (7,5 млн.лв.).

Разходите за лихви към края на 2012 г. са 1,5 млн.лв. и бележат спад от 36 % спрямо нивото им в края на 2011 г.

Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 2 244 хил.лева, което е 2,16 % от общата сума на актива<sup>4</sup>.

Счетоводният резултат на фонда за финансовата 2012 г. е загуба в размер на 536 хил.лв.

Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2012 г. е 1,905 млн.лв.и намалява с 13% спрямо резултата към 31.12.2011 г., когато печалбата за разпределение е 2,180 млн.лв.

Показатели	2012	2011	Изменение	%
Брой отчетени апартаменти	151	164	-13	-8%

<sup>3</sup> Това е стойността на продадените апартаменти, които са прехвърлени към новите им собственици

<sup>4</sup> Съгласно Чл. 60. (1) от Устава на дружеството размерът на всички разходи за управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, за съответната година не могат да надхвърлят 6,5 (шест цяло и пет десети) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството за съответната година.



Кв.м. отчетени апартаменти	11 790	13 314	-1 524	-11%
Продажна цена в лв./кв.м. без ДДС	2 175	2 214	-39	-2%
Приходи от продажби в лв. без ДДС	25 647 182	29 476 029	-3 828 847	-13%
Отчетна ст-ст на прод. апартаменти	15 975 348	17 639 769	-1 664 420	-9%
Резултат от продажбите	9 671 833	11 836 260	- 2 164 427	-18%

Към края на месец декември 2012 г. дружеството има 64 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 12,014 млн.лв. през 2013 г. и 122 хил. лв през 2014 г. (Вж. т.29 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване).

## **6. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

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

Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от продажбата на апартаменти и отдадените за управление (под наем) недвижими имоти спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа съответно в **т.7.1. Информация за общите приходи по категория дейност** и **т.8.2. Информация за общите приходи по географски принцип**.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.**

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

Приходите от дейността през 2012 г. както бе посочено (вж.т. 5.2. Анализ на резултатите от дейността ) са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти. Останалата част от приходите от дейността включва приходите от продажба на стоки, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други.

В отчета за всеобхватния доход към 31.12.2012 г. приходите са класифицирани по следния начин:

- “Нетни приходи от продажби на продукцията” - 25 647 хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти.
- “Нетни приходи от продажби на стоки” – 229 хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти.

➤ “Други приходи” 2 528 хил. лв. - приходи от наеми и експлоатация на инвестиционни имоти (2 453 хил. лв.), застрахователни обезщетения и отказани резервации (75 хил. лв.)

#### Приходи на Дружеството към 31.12.2012 г. и към 31.12.2011 г.

	31.12.2012	31.12.2011
<b>А. Приходи от дейността</b>	<b>28 404</b>	<b>32 704</b>
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>	<b>28 404</b>	<b>32 703</b>
1. Продукция	25 647	29 557
2. Стоки	229	194
3. Услуги	-	-
4. Други	2 528	2 952
<b>II. Финансови приходи</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Относителният дял на приходите от продажби на продукция в структурата на общите приходи от дейността през 2012 г. е 90% и запазва равнището си спрямо 2011 г.

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

Диверсификация на портфейла на дружеството е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение, респективно различни жилищни райони.

Към настоящият момент портфейлът на дружеството е формиран от недвижими имоти от следните типове: луксозни апартаментни комплекси и търговски площи в курортни комплекси и хотели в перспективни райони на територията на България - Българско Черноморско крайбрежие, водещи ски курорти и балнеоложки центрове.

	Луксозни апартаментни комплекси	Търговски обекти	Офис площи	Хотели	Уелнес
Санта Марина	*	*	*		
Св. Иван Рилски	*			*	
Созопол	*				
Марина Хил	*			*	
Сандански	*				
Рила Лейк Ризорт	*			*	
Сапарева баня	*			*	*
София	*				
Малина вали	*	*			
Тракия		*			

#### 7.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на апартаменти.

Съгласно одитирания финансов отчет приходите от дейността през 2012 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукция. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти във :

- ✓ ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол,
- ✓ ваканционен комплекс „Св.Иван Рилски”, гр.Банско,
- ✓ жилищна сграда „Марина Хил”, гр. Черноморец,

Към 31.12.2012 г. приходите на Дружеството от продажби на продукцията възлизат на 25 647 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина”, гр.Созопол, във ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско и от жилищна сграда „Марина Хил”, гр. Черноморец към 31.12.2012 г.

**Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ  
от продажби на апартаменти към 31.12.2012 г.**

Обект	Брой продадени апартаменти	Приходи от продажби на апартаменти 31.12.2012 г. в лв.
<b>„Санта Марина”, гр. Созопол</b>	<b>131</b>	<b>23 797 943</b>
„Санта Марина” - I етап	-	-
„Санта Марина” - II етап	6	1 081 282
„Санта Марина” - III етап	125	22 716 660
<b>„Св.Иван Рилски”, гр. Банско</b>	<b>3</b>	<b>343 250</b>
<b>„Марина Хил”, гр. Черноморец</b>	<b>17</b>	<b>1 505 989</b>
<b>Общо:</b>	<b>151</b>	<b>25 647 182</b>

**7.2.3. Информация за общите приходи по географски принцип – други приходи (приходи от наеми и от управление на обекти).**

Обект	Приходи от наеми към 31.12.2012 г. в лв.
Търговски комплекс „Санта Марина” - I етап	383 179
Търговски комплекс „Санта Марина” - II етап	156 580
Търговски комплекс „Санта Марина” - III етап	138 032
Хотел, гр. Черноморец	258 746
Жилищна сграда „Марина Хил”, гр. Черноморец	-
БТК	7 041
Апартаменти „Санта Марина”, гр. Созопол	54 535
Апартаменти „Св.Иван Рилски”, гр. Банско	15 800
<b>Общо приходи от наеми:</b>	<b>1 013 913</b>

Обект	Приходи от управление на обекти 31.12.2012 г. в лв.
Управление хотел „Св.Иван Рилски”, гр.Банско	1 290 280
Управление на апартаменти вак. селище „Санта Марина”, гр. Созопол	44 548
Управление на апартаменти „Св.Иван Рилски”, гр.Банско	103 962

Общо приходи от управление:	1 438 789
Общо приходи от наем и управление:	2 452 702
Други приходи 31.12.2012 г. в лв.	
Приходи от отказани резервации и други	75 000
Общо други приходи :	2 527 702

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

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

## **8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. 4.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

**9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.**

Към 31.12.2012 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а“ от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	2 058
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б“ от ДР на ЗППЦК	Комисионни	28

"ФеърПлей Мениджмънт" ЕООД	Пропъртис	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	696
"ФеърПлей Травел и Туризъм" ЕООД	Интернешънъл	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Туристически услуги	1
"Технотранс Глобъл" ЕООД		§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	34
"ФеърПлей Секюрити" ЕООД		§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
"ФеърПлей ЕООД	Кънстръкшънс	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Строителни услуги	5
„Ековин продукт” ЕООД		§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	59
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД		§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	54
<b>ОБЩО:</b>				<b>2 937</b>

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	12
"ФеърПлей Мениджмънт" ЕООД	Пропъртис §1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др. услуги	1 071
<b>ОБЩО:</b>			<b>1 083</b>

От момента на учредяването си до 31.12.2012 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

**10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.**

През 2012 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

**11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

През 2012 г. няма сделки, водени извънбалансово.

**12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.**

Дружеството няма дялове участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в **т. 4 Портфейл на дружеството.**

През 2012 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити. (Вж. т.13 Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.)

### 13. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

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

- Банкови кредити**

№	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2012 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2012 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за периода 01.01. – 31.12.2012 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част		
1	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револвиращ	EUR	2 000 000	трим. EURIBOR + 5.50%	12.2011	8.2014	1 912	1304	5	158
2	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револвиращ	EUR	3 500 000	трим. EURIBOR + 5.00%	6.2007	12.2012	-	-	-	52
3	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	станд. кредит	EUR	1 000 000	трим. EURIBOR + 5.00%	12.2010	6.2012	-	-	-	22
4	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	инвестиционен	EUR	5 000 000	6.13%	6.2008	2.2012	-	-	-	1
5	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 5.75%	12.2007	3.2013	977	-	-	62
6	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	2 580 000	трим. EURIBOR + 5.75%	12.2007	12.2012	-	-	-	54
7	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	трим. EURIBOR + 5.75%	3.2008	3.2013	6 740	-	-	459
8	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 250 000	трим. EURIBOR + 5.75%	4.2008	3.2013	2 239	-	-	153
9	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 250 000	трим. EURIBOR + 5.75%	11.2009	11.2012	611	-	-	89
<b>Общо:</b>								<b>12 479</b>	<b>1 304</b>	<b>5</b>	<b>1 050</b>

- Облигационен заем:**

	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение към 31.12.2012 г. (хил. лева)
1. Обединена Българска Банка АД- довереник облигационерите	облигационен	EUR	4 000 000	шестмесечен EURIBOR + 4.0%, но по-малко от 7,25%	08.2006	08.2014	4 303

Към 31.12.2012 г. нетекущите търговски и други задължения на „ФеърПлей Интернешънъл” АД включват:

- получени заеми от банки и небанкови финансови институции – 20 137 хил.лв.
- задължения по получени търговски заеми – 391 хил.лв.
- отсрочени данъци – 1 235 хил.лв.
- други дългосрочни задължения – 50 хил.лв.

#### **14. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.**

Към 31.12.2012 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2012 г. нетекущите търговски и други вземания на „ФеърПлей Интернешънъл” АД включват:

- вземания от свързани предприятия - 10 230 хил.лв.
- вземания по търговски заеми – 3 885 хил.лв.

#### **15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

През отчетния период Дружеството няма извършена нова емисия ценни книжа.

#### **16. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.**

На проведеното на 30 май 2012 г. Редовно общо събрание, ръководството на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ обяви прогнозата си за нарастване на финансовия резултат с 1,5 млн. лв. на годишна база спрямо 2011 г. Тази прогноза бе направена при условие, че приходите на дружеството са реализирани основно от продажба на апартаменти, както и през 2011 г.

#### **17. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.**

През 2012 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2012 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

### Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2012 г.

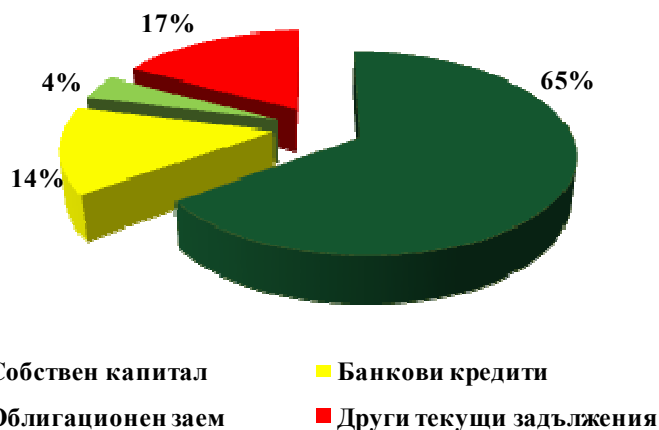
	Хил.лв.		Хил.лв.
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	55 436	1. Текущи пасиви	30 241
2. Нетекущи активи	46 385	2. Дългосрочни кредити	5 607
<b>Общо активи:</b>	<b>101 821</b>	<b>Общо пасиви:</b>	<b>35 848</b>
Нетна стойност на активите (NAV)	65 973		
Нетна стойност на активите по пазарни цени (NAV)	62 965		

### Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2012 г.

	( в хил.лв.)
Собствен капитал	65 973
Банкови заеми	13 788
Корпоративни облигации	4 303
Други текущи задължения	17 757

### Граф. Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2012 г.

Капиталова структура на дружеството  
към 31.12.2012



Към края на 2012 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 18 091 хил.лв. и се формира главно от получените кредити в размер на 13 788 хил.лв. и задълженията по издадената от дружеството облигационна емисия в размер на 4 303 хил. лева.

Към 31.12.2012 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 8,5 %.



## **18. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.**

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2013 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

На база извършените до момента продажби Дружеството очаква постъпления в размер на 12,014 млн.лв. през 2013 г.

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

## **19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.**

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

## **20.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.**

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Приложението към Годишния одитиран отчет на Дружеството за 2011 г.<sup>5</sup>

## **21.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

През отчетната финансова година няма промени във управителния орган на дружеството.

## **22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.**

### **22.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството.**

Съгласно чл. 55. (1) на Устава на Дружеството, месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

Съгласно чл. 55. (2) на Устава на Дружеството месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната. Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в

---

<sup>5</sup> За повече информация вж. Приложение към Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2012 г.

общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството.

Общото събрание определят конкретния размер на възнагражденията по чл. 55 ал. 1 и 2 при спазване разпоредбата на чл. 60 от Устава.

За 2012 г. членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Маню Тодоров Моравенов – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 105 470 лв. ( Сто и пет хиляди, четиристотин и седемдесет лв.)
- Ивайло Александров Панов – в качеството си на член на СД – 11 615 лв. (Единадесет хиляди, шестстотин и петнадесет лв.)
- Мариана Николаева Дойнова – в качеството си на член на СД – 39 209,37 лв. (Тридесет и девет хиляди, двеста и девет лв. и 47 ст.)

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура.

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации. При възникване на подобни задължения за изплащане, Дружеството спазва изискванията на Кодекса на труда, като за начисляване на съответните суми се използват средства, заделени от основна дейност за съответния период.

**22.2. Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**

**Маню Тодоров Моравенов участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи:**

„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ	Председател на Съвета на директорите и Изп. директор
„СФБ Капиталов пазар” АД	Заместник- председател на Съвета на директорите
ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Изпълнителен директор
“Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/”ЕАД	Председател на Съвета на директорите (от 04.11.2009 г.)

Маню Моравенов не е участвал и не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

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

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

**Ивайло Александров Панов** не е участвал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е бил член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество..

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

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

**Мариана Николаева Дойнова** не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник.

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

На Мариана Дойнова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ през последните 5 години.

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

### **23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2012 г.**

Име	Вид вътрешно лице	Брой Акции	% от капитала
1. Маню Тодоров Моравенов	Председател на СД и Изп.директор	17 964	0,03

### **24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

Към 31.12.2012 г. на Дружеството не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

### **25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.**

Към 31.12.2012 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

## 26. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК и решение на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по трудов договор от 01.09.2005 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите - Снежана Димитрова Йотинска.

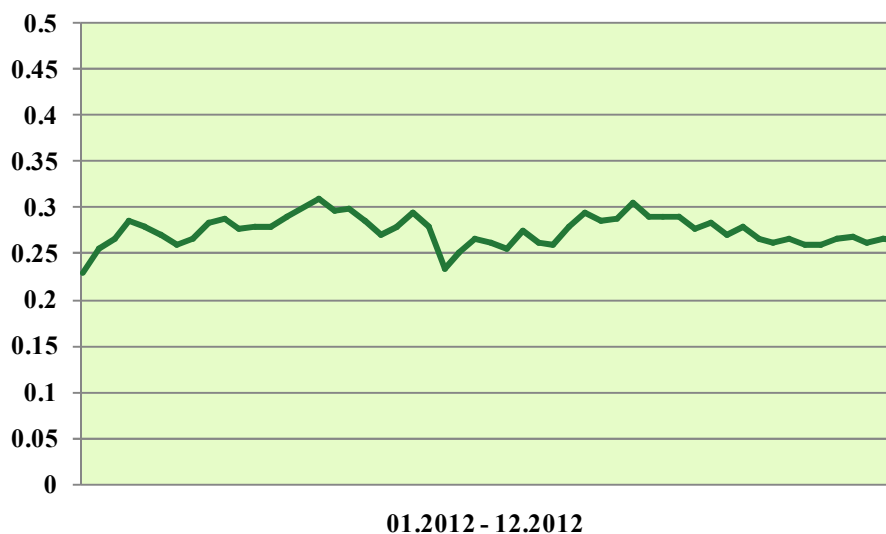
### Адрес за кореспонденция и телефон:

- гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8 199 121 ,  
факс: +359 (2) 962 13 22, e-mail:s.yotinska@fpp.bg

## 27. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Промените в цената на акциите на дружеството през отчетния период са в следните граници:<sup>6</sup>

Начална цена – BGN	02.01.2012	0,222
Последна цена – BGN	28.12.2012	0,267
Максимална цена – BGN	10.05.2012	0,314
Минимална цена – BGN	12.06.2012	0,216
Процентно изменение		20,3 %



**Източник:** Българска Фондова Борса

<http://www.bse-sofia.bg>

<sup>6</sup> Данните са взети от страницата на БФБ

## 28. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

**28.1. Структура на капитала на ФПП. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Към 31.12.2012 г. основният капитал на дружеството възлиза на 55 825 370 (Петдесет и пет милиона, осемстотин двадесет и пет хиляди и триста и седемдесет) лв. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	390	12 638 427
2.	юридически лица	61	43 186 943
	<b>Общо:</b>	<b>451</b>	<b>55 825 370</b>

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност един лев с *ISIN код на емисията - BG1100042057*.

На 15.08.2006 г. е издадена първата емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с *ISIN код BG2100030068*. Общата номинална стойност на емисията е 4 000 000 (четири милиона) евро.

Към 30.01.2013 г. успешно е пласирана втора по ред емисия корпоративни обезпечени облигации на дружеството с *ISIN код BG2100002133*. Общата номинална стойност е 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

**28.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

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

Име	ПРЯКО УЧАСТИЕ		ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		Забележка Дата на последна промяна
	Бр. Акции	% участие	Бр. Акции	% участие	
1. ФеърПлей Интернешънъл АД	34 448 285	61,70	41 917 590	75,09%	21.12.2012 г.
2. Марио Захариев Захариев	4 736 355	8,48%	41 917 590	75,09%	10.09.2012 г.
3. Анна Петрова Захариева	2 732 950	4,90%	41 917 590	75,09%	30.09.2009 г.

**28.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**28.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Дружеството няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях.

**28.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

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

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

**28.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Съветът на директорите (СД) се избира от Общото събрание за срок от 4 (четири) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

**28.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, ФПП има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са **Общо събрание на акционерите** и **Съвет на директорите**. **Общото събрание** включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството се управлява от **Съвет на директорите** в състав:

- **Маню Тодоров Моравенов** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен директор
- **Ивайло Александров Панов** - член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Мариана Николаева Дойнова** - член на Съвета на директорите на Дружеството

Съгласно Чл. 27. (1) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, прието с решение на общото събрание на акционерите на 10.12.2012 г., Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 50 000 000 (петдесет милиона) лева чрез издаване на нови акции

СД не може да взема решения за обратно изкупуване на акции на дружеството.

**28.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.**

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

**28.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Между **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Изпълнителният директор, съгласно договорът за управление с **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, има право на обезщетение при освобождаване без правно основание в размер на двойната стойност на всички оставащи месечни възнаграждения до края на мандата. Обезщетението е за сметка на **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.

## **29. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.**

Към края на месец декември 2012 г. дружеството има 64 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 12,014 млн.лв. през 2013 г. и 122 хил. лв през 2014 г.

### **Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2013-2014 г.**

<b>Нефинализиран договори 2013-2014 г.</b>	<b>брой апартаменти</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Продажна цена в лв. без ДДС</b>
<b>2013</b>	<b>63</b>	<b>5 220</b>	<b>12 014 012</b>
„Санта Марина”, Созопол	59	4 895	11 679 891
„Св. Иван Рилски”, Банско	3	280	279 521
„Марина Хил”, Черноморец	1	45	54 600
<b>2014</b>			
„Санта Марина”, Созопол	1	55	122 239
<b>Общо за 2013 и 2014 г.:</b>	<b>64</b>	<b>5 275</b>	<b>12 136 251</b>

## **30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

Към 31.12.2012 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

## **31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2013 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели:

- Продължаване на инвестиционния процес в:
  - ✓ Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина”;
  - ✓ Луксозен хотелски комплекс в курорта Паничище
- Отдаване под наем на вече придобити имоти, които са напълно завършени и не са продадени;
- Работа и преговори по възможната реализация на пректите в Малинова долина-София, Тракия-Пловдив и Сапарева баня.

Реализирането на инвестиционните намерения през 2013 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал. На база извършените до момента продажби Дружеството очаква постъпления в размер на 12,014 млн.лв. през 2013 г. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

## **II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 2, Т. 5 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА №2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА КЪМ 31.12.2012 Г.**

### **1. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА АКТИВИТЕ, ОТДАДЕНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ, СПРЯМО ОБЩИЯ РАЗМЕР НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ.**

Активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадените под наем обекти в гр.Черноморец, отдадените под наем търговски комплекси от Етап 1, 2 и 3 на ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол, както и хотел „Св. Иван Рилски” в гр. Банско.

Общата стойност на активите отдадени за ползване срещу заплащане е **27 216** хил.лв. и включва:

- недвижим имот (земя и сграда) в гр. Черноморец - с балансова стойност 3 097 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 4 709 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 1 786 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 259 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда – Комплекс 4 - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 725 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 383 хил. лв.



- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 1 784 хил. лв.
- хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 14 473 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи ( 45 102 хил.лв.) е 60%.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, КАКТО И ЗА ТАКИВА СДЕЛКИ, СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.**

### **2.1. Продажби на недвижими имоти.**

#### **2.1.1. Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2012 г.**

<b>Сключени договори 01.01.2012- 31.12.2012</b>	<b>брой апартаменти</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Продажна цена лв. с ДДС</b>
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>90</b>	<b>7 390</b>	<b>20 205 385</b>
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	112	296 895
Етап 3	88	7 278	19 908 490
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>4</b>	<b>429</b>	<b>483 481</b>
<b>„Марина Хил”, Черноморец</b>	<b>15</b>	<b>1 060</b>	<b>1 525 743</b>
<b>Общо:</b>	<b>109</b>	<b>8 878</b>	<b>22 214 609</b>

### **2.2. Покупки на недвижими имоти.**

През 2012 г. няма закупени недвижими имоти от Дружеството.

## **3. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.**

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

### **✓ Разходи за придобиване на ДМА.**

Към 31.12.2012 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на **171** хил. лв. Разходите (в хил. лв.) са за:

Инвестиционни разходи за изграждане на КПС – гр. Созопол	5
Инвестиционни разходи за изграждане на басейн – гр. Черноморец	52
Инвестиционни разходи за изграждане на търг. комплекс – гр. Созопол	114
<b>ОБЩО:</b>	<b>171</b>

✓ **Незавършено производство.**

Към 31.12.2012 г. сумата на незавършеното производство е 28 441 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2012 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Натрупани разходи	Земни, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	1 035	1 223	2 258
Проект – "Санта Марина" - етап IV	38	2 353	2 391
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	10	1 735	1 745
Проект – гр. София	93	5 947	6 040
Проект – с. Герман	0	6 562	6 562
Проект – с. Паничище	709	1 293	2 002
Проект – гр. Сандански	248	1 198	1 446
Проект – гр. Сапарева баня	21	5 966	5 987
Проект – гр. Пловдив	10	-	10
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 164</b>	<b>26 277</b>	<b>28 441</b>

**4. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ СПРЯМО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА**

Към 31.12.2012 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Доходи от наеми/Обект	Приходи за четвърто тримесечие 2012 г.	Приходи към 31.12.2012	Вземания с ДДС към 31.12.2012	Неплатени към 31.12.2012	Отн. дял (%)
Търговски комплекс, Санта Марина I етап	11 000	383 179	459 815		0%
Търговски комплекс, Санта Марина II етап	6 082	156 580	187 895		0%
Търговски комплекс, Санта Марина III етап	99 032	138 032	165 638		0%
Хотел, гр. Черноморец	64 687	258 746	310 496		0%
БТК	1 760	7 041	8 449	587	7%
Апартаменти, вак. селище „Санта Марина”, гр. Созопол	16 633	54 535	65 442		0%
Апартаменти, вак. селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско	15 800	15 800	18 960	18 960	100%
<b>Общо наеми</b>	<b>214 994</b>	<b>1 013 913</b>	<b>1 216 695</b>	<b>19 547</b>	<b>1%</b>
<b>Доходи от управление/Обект</b>					
Управление хотел „Св. Иван Рилски”, гр. Банско	270 929	1 290 280	1 548 336	235 692	15%

Апартаменти, вак.селище „Санта Марина”, гр. Созопол	44 548	44 548	53 457		0%
Апартаменти, вак.селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско	18 810	103 962	124 754	22 572	18%
<b>Общо доходи от управление</b>	<b>334 287</b>	<b>1 438 789</b>	<b>1 726 547</b>	<b>258 264</b>	<b>15%</b>
<b>Общо доходи от наеми и управление</b>	<b>549 281</b>	<b>2 452 702</b>	<b>2 943 243</b>	<b>277 811</b>	<b>9%</b>

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.**

През месец февруари 2012 г. беше актуализиран приетия през 2007 г. Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ). Дружеството е подписало декларация, че приема НККУ и ще извършва дейността си в съответствие с препоръките му.

Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай”. В тази връзка Дружеството изготвя отчет „Спазвай или обяснявай” и Карта за самооценка за корпоративното управление, които са неразделна част от Годишния финансов отчет.

В съответствие с изпълнение на изискванията на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на дружеството и през 2012 г. беше насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната упредба и Устава на Дружеството, както и на разкриването на необходимата информация от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към публичните дружества.

22.03.2013 г.

М. Моравенов –  
(Председател на СД и Изпълнителен директор на  
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ)