



***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ  
ПРЕЗ 2013 ГОДИНА***

***СОФИЯ, 2014***

## 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 .....	7
3. Инвестиционни цели и стратегия на дружеството .....	8
4. Портфейл на дружеството.....	9
5. Анализ на финансовите отчети и резултатите от дейността на дружеството.....	28
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.....	37
14. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемодатели договори за заем.....	38

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 .....	40
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.....	42
19. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.....	42
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 .....	42
21. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година .....	42
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 .....	42
23. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на дружеството към 31.12.2013 г.....	44
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 .....	44
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. ....	45
26. Данни за директора за връзки с инвеститорите.....	45
27. Промени в цената на акциите на дружеството.....	45
28. Анализ и разяснение на информацията по приложение №11 .....	46
29. Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.	48
30. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии.....	50
31. Перспективи за развитие на дружеството .....	50
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 31.12.2013 г. ....	51

1. Относителен дял на активите, отдадени за управление срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.....	51
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. ....	51
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....	52
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 .....	53
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:**

- „Инвеститор на Годишната“ в сектор „Туризъм“ 2013 г. за инвестицията на дружеството във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол.
- 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“**.
- „Най-добра IR електронна страница“ за 2008 г. на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България;
- „Дружество с най-добро корпоративно управление при дружествата със специална инвестиционна цел за 2006 г.“ на Асоциацията на инвеститорите в България;

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

- Ваканционно селище „Санта Марина“ е носител на голямата награда в конкурса FIABCI Prix D'Excellence Awards, април 2013 г.
- Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол е удостоено с приза „Най-добро ваканционно селище на 2010 г.“ от Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА).
  - Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол притежава Златен приз „Най-добър проект на България 2010“ на руското издание „Homes Overseas“.
  - Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол е носител на награда „Най-добър морски проект“ от международния конкурс „Най-добър проект 2009“, организиран в рамките на Годишната на България в Русия.
  - Интернет страницата на ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол е с отличие „Най-добър сайт в категория Имоти“ от международния уеб фестивал „Албена 2008“.
- Най-мощният проект на фонда - ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол притежава приз „Ваканционен комплекс на годината“ от конкурса „Сграда на годината 2006“.
  - Проектът на дружеството Хотел, СПА и Апартаменти „Св. Иван Рилски“, гр. Банско е отличен с награда от Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация за „Най-добър ваканционен четиризвезден хотел в България за 2009 г.“.

## 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>

### 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;

---

<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))

- 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 31.12.2013 г. инвестиционният портфейл на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ включва проекти в различни класове имоти. Очакваната РЗП на всички проекти на ФПП АДСИЦ е 369 хил.кв.м. В следствие на рязко променените пазарни условия в последните 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 31.12.2013 г. са представени в следната таблица.

**Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2013 г.**

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП (кв.м.)	Инвестиции (в лева, без ДДС)	
				Общо	към 31.12.2013
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски площи	2005-2017	126 338	172 059 000	139 072 000
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, Комплекс 1	Жилищен комплекс от затворен тип	2008-2017	14 500	14 497 000	5 403 000
Малинова долина, Комплекс 2	Жилищен комплекс от затворен тип	2008-t.b.c.*	14 765	15 576 000	5 994 000
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	2008-2018	6 000	10 133 000	3 608 000
Сапарева баня	Уелнес и СПА	2009- t.b.c.	100 000	87 000 000	5 978 000
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	1 448 000
<b>ОБЩО:</b>			<b>369 243</b>	<b>415 016 000</b>	<b>202 407 000</b>

\*t.b.c. – ще бъде потвърдено

**Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2013 г.**





#### 4.1.Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2013 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” превръщат селището в още по-уютно и приятно за живеене място.

Комплексът е многократно награждаван, като най-значими са :

- **2013** - Ваканционно селище “Санта Марина” е носител на голямата награда в конкурса FIABCI Prix D'Excellence Awards, април 2013 г.
- **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” АДСИЦ** 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
Инвестиционен период	2005-2008	2006-2008	2007-2015	2008-2017
Обща РЗП кв.м.	20 992	15 026	70 732	19 500
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18 329	13 940	64 178	19 500
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87 %	93 %	91 %	100 %
Търговски площи - РЗП кв.м.	2 663	1 086	6 554	-
Търговски площи (% от общата РЗП)	13 %	7 %	9%	0%

• **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 31.12.2013 г.  
Санта Марина, Етап 1



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

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

<b>Търговски площи</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
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	320 000	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</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>

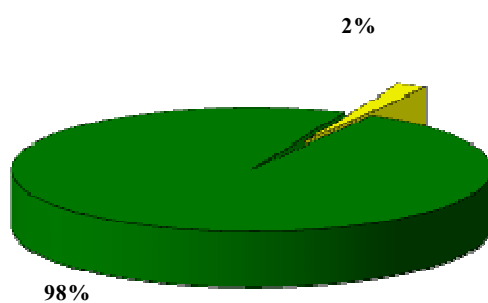
- **Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

	<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 31.12.2013 г.  
Санта Марина, Етап 2



■ Продадени по договор    ■ Остават за продажба

- 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	2015
Инвестиция в СМР, %	8,5 %	31 %	11,5 %	10,4 %	11,5 %	13 %	4,7 %	9,4 %
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	23 591	8 720	7 900	8 720	9 780	3 560	7 130

\*Заб. През 2014 г. не се предвиждат да бъдат извършени строително-монтажни работи при **Апартаменти за продажба**, от Етап 3 на в.с. „Санта Марина”





<b>РЗП– апартаменти</b>	<b>64 200</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	75 841 000
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>88 433 000</b>

Структура на продажбите към 31.12.2013 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 лв. без ДДС)	1 947 796	256 905	379 260	1 285 753	889 190	1 684 930	1 685 070
Оборудване				154 442	19 338		866 000



<b>РЗП – търговски площи</b>	<b>6 554</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	8 128 904
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1 415 000
Оборудване	1 039 780
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>10 583 684</b>

<b>РЗП – търговски площи (Готови)</b>	<b>3 375</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4 536 979
Басейн	395 925
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	804 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	173 780
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>5 910 684</b>

### **Търговски площи, предстоящи за изграждане**

<b>РЗП-Търговски площи (предстоящи за изграждане)</b>	<b>3 178</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	3 196 000
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>4 673 000</b>

За летния сезон на 2014 г. ще бъде въведена в експлоатация Сграда за обществено комплексно обслужване и открит басейн „Марина Плаза”, находяща се във вак. селище „Санта Марина”, гр.Созопол

В сградата ще предлагат услугите и модерен спа център, два ресторанта, магазини, супермаркет, басейн със соларни тераси.

- **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 комплекса се откриват прекрасни 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 на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел.

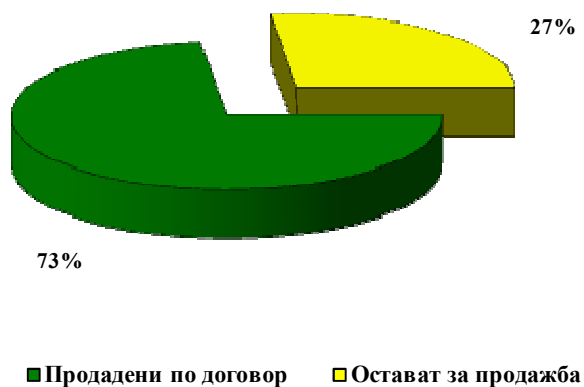


• **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба**

Апартаменти	2006	2007	2008
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

РЗП – апартаменти	7 395
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 31.12.2013 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 3 845 кв.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



Почивна база	2006	2007	2008
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



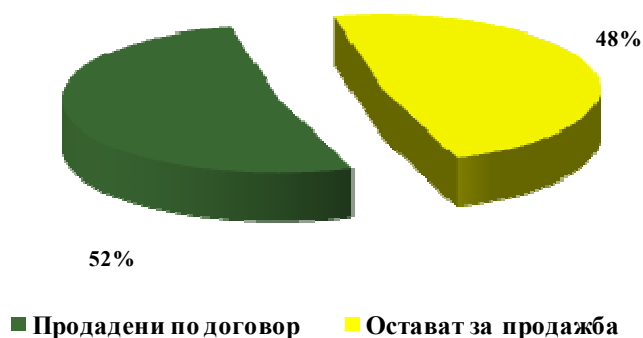
- ✓ Подземен паркинг
- ✓ Външен басейн и развлекателна зона



Жилищна сграда	2007	2008	2009	2012
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	236 800
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			158 000	
<b>Общо</b>	<b>1 354 000</b>	<b>2 312 450</b>	<b>2 527 000</b>	<b>236 800</b>

<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>6 356 000</b>

Структура на продажбите към 31.12.2013 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		2008-2018
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%

- **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

#### 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:*

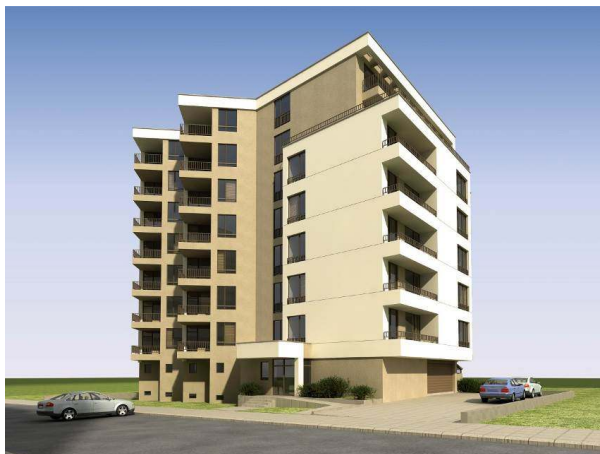
- ✓ Максимална площ на застрояване - 25 500 кв. м
- ✓ Потенциална РЗП - 100 000 кв. м
- ✓ Средна височина на застрояване - 12м.
- ✓ Средна етажност - 4
- ✓ Проектна стойност - 87 000 000 лв. (без ДДС)

Към края на 2013г. проектът се разработва концептуално.

#### 4.1.7. Мултифункционални комплекси в София, с преобладаваща жилищна част

Към края на 2013 г. се работи по идейния проект на първият етап. Предвижда се той да се състои от жилищни сгради и 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.

##### Малинова долина, Комплекс 1



Апартаменти	2014	2015	2016	2017
Инвестиция в СМР %	7%	29%	29%	36%
Завършени през годината кв.м. РЗП		4 258		10 242
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	600 000	2 630 000	2 640 000	3 250 000

<b>РЗП – Апартаменти</b>	<b>11 331</b>
<b>Подземно ниво</b>	<b>3 169</b>
<b>Общо РЗП</b>	<b>14 500</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	9 120 000
Всичко придобити парцели	5 347 840
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>14 496 840</b>

**Малинова долина, Комплекс 1- РЗП при отделните етапи:**

<b>Проект 1</b>	<b>Етап 1</b>	<b>Етап 2</b>	<b>Общо</b>
Търговски		277	277
Апартаменти	3 256	7 798	11 054
Паркоместа	1 002	2 167	3 169
	<b>4 258</b>	<b>10 242</b>	<b>14 500</b>

**Малинова долина, Комплекс 2\***



<b>РЗП – Апартаменти</b>	<b>10 968</b>
<b>Подземно ниво</b>	<b>3 797</b>
<b>Общо РЗП</b>	<b>14 765</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	9 600 000
Всичко придобити парцели	5 946 817
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>15 576 347</b>

**\*Заб.** Инвестиционният план ще бъде потвърден по-късно

#### 4.1.8. Проект- Пловдив

На 04.07.2013 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ подписа предварителен договор за продажба на урегулиран поземлен имот с площ 14 042 кв. м. на стойност 4,037 млн. лв. без ДДС. Имотът се намира в гр. Пловдив, отчита се в баланса на дружеството като инвестиционен имот, държан с цел препродажба с балансова стойност 7,531 млн. лв. и пазарна стойност по последна преценка към 31.12.2013 г. 4,301 млн. лв. Купувач е чуждестранен инвеститор. Към края на 2013 г. окончателен договор не е подписан.

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

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

- Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина“;
- Луксозен хотелски комплекс в курорта Паничище

Във фокуса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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 31.12.2013 г. и към 31.12.2012 г.

#### Отчет за финансовото състояние

В ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ	2013	2012	ПАСИВИ	2013	2012
Нетекущи Активи	44 281	46 385	Собствен Капитал	53 838	65 973
Текущи Активи	39 197	55 436	Нетекущи пасиви	4 231	5 607
			Текущи пасиви	25 409	30 241
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>83 478</b>	<b>101 821</b>	<b>ОБЩО СК И ПАСИВИ</b>	<b>83 478</b>	<b>101 821</b>

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2013 г. стойността на активите възлиза на 83 478 хил.лв., а пазарната им стойност 85 379 хил.лв.

В таблиците по-долу са представени пазарните оценки на активите на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Явлена Импакт“ ООД към 31.12.2013 г. Данните са в лв.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2013 г. в лв.**

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2013
Хотел, Гр. Банско	13 237	12 740 531.36	606 318.64	13 346 850	13 346 850
сграда, гр.Черноморец	3 150	2 611 088.12	- 178 088.12	2 433 000	2 433 000
Земя, гр.Черноморец		718 388.37	- 334 188.37	384 200	384 200
"Санта Марина", Търговски комплекс етап 1	2 663	4 562 127.90	- 676 627.90	3 885 500	3 885 500
"Санта Марина", Търговски комплекс етап 2	1 086	2 688 973.52	- 1 019 773.52	1 669 200	1 669 200
"Санта Марина", Търговски комплекс етап 3		397 124.80	- 183 424.80	213 700	213 700
"Санта Марина", Търговско обслужващи сгради - Басейн 4	605	906 802	2 197.98	909 000	909 000
"Санта Марина", Търговски площи, етап 1	264	318 800.49	13 359.51	332 160	332 160
"Санта Марина", Търговски площи, етап 3	2 447	3 568 079.69	- 44 339.69	3 523 740	3 523 740
Земя гр. Созопол	3 322	610 723	84 677.07	695 400	695 400
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	260 776.34	1 594 085	1 594 085
Земя гр.Пловдив	14 042	7 531 254	- 3 229 823.93	4 301 430.00	4 301 430
Земя гр.София Малинова долина	8 667	11 294 658	- 5 632 159.01	5 662 499.00	5 662 499
Земя гр.Сандански	17 083	1 198 252	- 656 022.18	542 230.00	542 230
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>79 371</b>	<b>50 480 112</b>	<b>- 10 987 118</b>	<b>39 492 994</b>	<b>39 492 994</b>

Имоти в процес на придобиване	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2013
Разходи за придобиване на Търговско обслужваща сграда, "Санта Марина"	3 472	1 838 671		1 838 671	2 095 900

**Пазарна стойност на продукцията и незавършеното производство  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2013 г. в лв.**

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2013
Апартаменти, гр. Банско	2 521	2 431 406		2 431 406	2 319 003
Апартаменти "Санта Марина", етап 1 и 2	638	611 734		611 734	1 165 260
Апартаменти "Санта Марина", етап 3	7 264	9 104 610		9 104 610	13 345 619
Апартаменти "Марина Хил", гр. Черноморец	3 395	3 281 668	523 450	3 805 118	3 141 491
Трафопост 5		143 775		143 775	143 775
Трафопост 4		169 823		169 823	169 823
	<b>13 817</b>	<b>15 743 016</b>	<b>523 450</b>	<b>16 266 466</b>	<b>20 284 972</b>

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земи в себестойност	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2013
Проект "Санта Марина", етап 3	3 865		475 865	475 865.34	655 700
Проект "Санта Марина", етап 4	22 541	38 150	2 353 364	2 391 514.29	<b>3 121 300</b>
Проект с.Паничище	12 806	721 221	1 293 245	2 014 466.03	2 303 306
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 658.37	2 098 550
Проект гр.София	53 199		6 562 285	6 562 284.64	3 512 330
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 979	5 956 882	5 977 861.33	5 100 167
Проект гр.София Малинова долина		92 830		92 830.07	92 830
Проект гр.Сандански		250 182		250 181.63	250 182
Проект гр.Пловдив		9 500		9 500.00	9 500
	<b>190 538</b>	<b>1 142 779</b>	<b>18 376 383</b>	<b>19 519 162</b>	<b>17 143 865</b>

<b>Други активи в лв.</b>	<b>6 361 093</b>
<b>Балансова стойност в лв.</b>	<b>83 478 387</b>
<b>Пазарна стойност в лв.</b>	<b>85 378 824</b>

#### Отчет за всеобхватния доход

В ХИЛ. ЛВ.	2013	2012
<b>Приходи от дейността</b>	<b>20 795</b>	<b>28 404</b>
<i>Нетни приходи от продажби</i>	20 779	28 404
<i>Приходи от финансиране</i>	0	0
<b>Финансови приходи</b>	16	0
<b>Разходи за дейността</b>	<b>31 144</b>	<b>28 940</b>
<i>Разходи по икономически елементи</i>	19 334	25 106
<b>Финансови разходи</b>	11 810	3 834
в т.ч. от преоценки на инвестиционни емоти	10 484	2 325
<b>Нетна печалба за периода</b>	0	0
<b>Нетна загуба за периода</b>	-10 349	-536

### Финансови коефициенти

в лева;	2013	2012
<b>Брой обикновени акции</b>	55 825 370	55 825 370
<b>Стойност на активите</b>	83 478 000	101 821 000
<b>Средно-претеглен брой акции</b>	55 825 370	55 825 370
<b>Нетна печалба (загуба) към 31.12.</b>	-10 349 000	-536 000
<b>Цена на акция към 31.12.</b>		0,267
Нетна стойност на активите (Net Assets Value) NAV	53 838 000	65 973 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) NAV per share	0,96	1,18
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) по пазарни цени NMAV per share	0,998	1,13
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value) P/B	0,26	0,23
Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	-68%	-2,41%
Възвращаемост на активите (Return on Assets) ROA	-12,40%	-0,53%
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity) ROE	-19%	-0,81%
Печалба на акция (Earnings per Share) EPS	-0,19%	-0,01%
Цена/Печалба на акция – (Price/Earnings per Share) P/E	-1,33	-27,81

### Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2013 г. и 2012 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2013	31.12.2012
Обща ликвидност	1,54	1,83
Бърза ликвидност	0,11	0,09
Незабавна ликвидност	0,013	0,002
Абсолютна ликвидност	0,013	0,002

### 5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2013	31.12.2012
<b>Общо приходи от дейността</b>	20 795	28 404
<b>Общо разходи за дейността</b>	31 144	28 940
<b>Финансов резултат за периода</b>	- 10 349	- 536

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2013 г. приходите от дейността възлизат на 20,795 млн. лв. и и бележат спад от 27% спрямо същия период на миналата година. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти.

Приходите от дейността през 2013 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (85%). 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 продукция са 17,653 млн.лв. Те се формират от приключване на договори за продажбата на 102 апартамент в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, „Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец.

Нетните приходи от продажби на стоки (240 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” (2,886 млн. лв). са отразени приходите от наем и експлоатация на инвестиционни имоти, приходите от продажба на инвестиционни имоти и дълготрайни материални активи, както и тези от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Към края на декември 2013 г. разходите за дейността на фонда на годишна база нарастват с 8% и възлизат на 31,144 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (60%) заемат балансовата стойност на продадените активи (11,6 млн. лв.)<sup>3</sup> и разходите за външни услуги – 33% (6,4 млн.лв.).

Разходите за лихви към края на 2013 г. са 1,3 млн.лв. и бележат спад от 12 % спрямо нивото им в края на 2012 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 1 921 хил.лева, което е 2,3 % от общата сума на актива<sup>4</sup>.

Счетоводният резултат на фонда за финансовата 2013 г. е загуба в размер на 10 349 хил.лв.

Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2013 г. е 218 хил.лв.и намалява с 89 % спрямо резултата към 31.12.2012 г., когато печалбата за разпределение е 1,905 млн.лв.

Показатели	2012	2011	Изменение	%
Брой отчетени апартаменти	102	151	-49	-32%
Кв.м. отчетени апартаменти	8 020	11 790	-3 769	-32%
Продажна цена в лв./кв.м. без ДДС	2 201	2 175	26	1%
Приходи от продажби в лв. без ДДС	17 653 531	25 647 182	- 7 993 650	-31%
Отчетна ст-ст на прод. апартаменти	11 035 679	15 975 348	- 4 939 669	-31%
Резултат от продажбите	6 617 852	9 671 833	-	-32%

<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.



Към края на месец декември 2013 г. дружеството има 39 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 6,530 млн.лв. през 2014 г. и 236 хил. лв през 2015 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 2013 г. както бе посочено (вж.т. 5.2. Анализ на резултатите от дейността ) са съставени основно от приходи от продажба на продукция. 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 31.12.2013 г. приходите са класифицирани по следния начин:

- “Нетни приходи от продажби на продукция” - 17 653 хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти.
- “Нетни приходи от продажби на стоки” – 240 хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти.
- “Други приходи” 2 886 хил. лв. - приходи от наеми, експлоатация и прозажба на инвестиционни имоти (2 836 хил. лв.), застрахователни обезщетения и отказани резервации (50 хил. лв.)

**Приходи на Дружеството към 31.12.2013 г. и към 31.12.2012 г.**

	31.12.2013	31.12.2012
<b>A. Приходи от дейността</b>	<b>20 795</b>	<b>28 404</b>
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>	<b>20 779</b>	<b>28 404</b>
1. Продукция	17 653	25 647
2. Стоки	240	229
3. Услуги	-	-
4. Други	2 886	2 528
<b>II. Финансови приходи</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

Относителният дял на приходите от продажби на продукцията в структурата на общите приходи от дейността през 2013 г. е 85% и почти запазва равнището си спрямо 2012 г.

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

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

Към настоящия 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
<b>Санта Марина</b>	*	*	*		
<b>Св. Иван Рилски</b>	*			*	
<b>Созопол</b>	*				
<b>Марина Хил</b>	*			*	
<b>Сандански</b>	*				
<b>Рила Лейк Ризорт</b>	*			*	
<b>Сапарева баня</b>	*			*	*
<b>София</b>	*				
<b>Малина вали</b>	*	*			
<b>Тракия</b>		*			

7

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

Съгласно одитирания финансов отчет приходите от дейността през 2013 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. 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 31.12.2013 г. приходите на Дружеството от продажби на продукцията възлизат на 17 654 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 31.12.2013 г.

**Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ  
от продажби на апартаменти към 31.12.2013 г.**

Обект	Брой продадени апартаменти	Приходи от продажби на апартаменти 31.12.2013 г. в лв.
<b>„Санта Марина”, гр. Созопол</b>	<b>86</b>	<b>16 266 202</b>
„Санта Марина” - I етап	-	
„Санта Марина” - II етап	2	181 729
„Санта Марина” - III етап	84	16 087 426
<b>„Св.Иван Рилски”, гр. Банско</b>	<b>7</b>	<b>661 071</b>
<b>„Марина Хил”, гр. Черноморец</b>	<b>9</b>	<b>726 363</b>
<b>Общо:</b>	<b>102</b>	<b>17 653 635</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 31.12.2013 г. в лв.
Търговски комплекс „Санта Марина” - I етап	383 180
Търговски комплекс „Санта Марина” - II етап	155 296
Търговски комплекс „Санта Марина” - III етап	186 232
Хотел, гр. Черноморец	258 746
Жилищна сграда „Марина Хил”, гр. Черноморец	
БТК	10 539
Апартаменти „Санта Марина”, гр. Созопол	61 492
Апартаменти „Св.Иван Рилски”, гр. Банско	14 500
<b>Общо приходи от наеми:</b>	<b>1 069 985</b>

Обект	Приходи от управление на обекти 31.12.2013 г. в лв.
Управление хотел „Св.Иван Рилски”, гр.Банско	1 424 730
Управление на апартаменти вак. селище „Санта Марина”, гр. Созопол	44 989
Управление на апартаменти „Св.Иван Рилски”, гр.Банско	87 408
<b>Общо приходи от управление:</b>	<b>1 557 127</b>
<b>Общо приходи от наем и управление:</b>	<b>1 627 113</b>

	Други приходи 31.12.2013 г. в лв.
Приходи от отказани резервации и други	2 886
<b>Общо други приходи :</b>	<b>2 886</b>

**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 31.12.2013 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	1 761
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	61
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	876
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	22
"ФеърПлей Секюрити" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2

„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	74
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	48
<b>ОБЩО:</b>			<b>2 844</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 Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	1 140
<b>ОБЩО:</b>			<b>1 152</b>

От момента на учредяването си до 31.12.2013 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 СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.**

През 2013 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 2013 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 2013 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност, банкови кредити и облигационни заеми. (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 информацията относно сключените от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ качеството му на получател договори за заем.

- Банкови кредити**

Банка	Вид кредит/валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главница и дължими лихви към 31.12.2013 г. (хил. лева)	Разходи за лихви през 2013 г. (хил. лева)
1. Юробанк И Еф България АД	Револвиращ/ EUR	2 000 000	3 месечен EURIBOR + 5.50%	12.2011	08.2014	1 263	130
2. Пиреос Банк България АД	Инвестиционен/ EUR	1 500 000	3 месечен EURIBOR + 5.75%	12.2007	03.2015	1 833	104
3. Пиреос Банк България АД	Инвестиционен/ EUR	3 750 000	3 месечен EURIBOR + 5.75%	03.2008	03.2014	6 445	397
4. Пиреос Банк България АД	Инвестиционен/ EUR	1 250 000	3 месечен EURIBOR + 5.75%	04.2008	09.2013	-	52
5. Пиреос Банк България АД	Инвестиционен/ EUR	1 250 000	3 месечен EURIBOR + 5.75%	04.2008	09.2013	-	6

- Облигационни заеми:**

Банка	Вид кредит/валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главница и дължими лихви към 31.12.2013 г. (хил. лева)	Разходи за лихви през 2013 г. (хил. лева)
1. Обединена Българска Банка АД- довереник облигационерите	Облигационен/ EUR	4 000 000	6 месечен EURIBOR + 4.0%, но не по-малко от 7,25%	08.2006	08.2014	4 333	354
6. Алианс Банк АД	Облигационен/ EUR	2 400 000	3 месечен EURIBOR + 5.50%, но не по-малко от 6,50%	01.2013	01.2021	4 303	278
<b>ОБЩО:</b>						<b>18 177</b>	<b>1 321</b>

Към 31.12.2013 г. нетекущите търговски и други задължения на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД включват:

- получени заеми от банки и небанкови финансови институции – 17 777 хил.лв.
- задължения по получени търговски заеми – 391 хил.лв.
- отсрочени данъци – 1 235 хил.лв.
- други дългосрочни задължения – 41 хил.лв.

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

Към 31.12.2013 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2013 г. нетекущите търговски и други вземания на „ФеърПлей Интернешънъл” АД включват:

- вземания от свързани предприятия - 9 497 хил.лв.
- вземания по търговски заеми – 2 667 хил.лв.

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

Към 30.01.2013 г. успешно е пласирана втора по ред емисия корпоративни обезпечени облигации на дружеството.

### Параметрите на облигационната емисия са както следва:

- **Пореден номер на емисията** - втора.
- **Вид ценни книжа** - корпоративни облигации.
- **Вид на облигациите** - обикновени, лихвоносни, безналични (регистрирани при „Централен депозитар” АД), поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми.
- **Условия за прехвърляне на облигациите** - Облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им.
- **Условия на предлагането** - Първичното предлагане на облигации се извършва при условията на частно предлагане до ограничен брой лица по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон (не при условията на публично предлагане). След записването на ценните книжа и сключването на облигационния заем, те ще бъдат заявени за регистрация в регистъра на емитентите при Комисията за финансов надзор и за търговия на „Основен пазар на Българска Фондова Бурса, Сегмент за облигации”.
- **Цел на емисията облигации** - Настоящата емисия облигации е строго целева и ще се използва на два транша за:

✓ Първи транш за финансиране на проектиране и строителство на етап груб строеж на сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн във ваканционен комплекс ”Санта Марина”, гр. Созопол – общо 60 на сто от пласирания обем на облигационната емисия или 1 440 000 (един милион, четиристотин и четиридесет хиляди) евро.

✓ Втори транш за финансиране на довършителни работи и обзавеждане на сграда за комплексно обществено обслужване във ваканционен комплекс ”Санта Марина”, гр. Созопол – общо 40 на сто от пласирания обем на облигационната емисия или 960 000 (деветстотин и шестдесет хиляди) евро.

✓ Средствата от емисията облигации няма да бъдат използвани за финансиране и рефинансиране на Данък добавена стойност.

- **Валута на емисията облигации** – валутата на емисията е евро. Средствата от емисията са набрани по набирателна сметка в лева по фиксиран курс на БНБ (1.95583 лв. за 1 евро). Плащанията по лихви и главница ще бъдат извършвани в лева по фиксиран курс на БНБ (1.95583 лв. за 1 евро). При промяна на текущия фиксиран курс (1.95583 лв. за 1 евро) всички плащания ще се извършват само в евро.
- **Лихва** - Плаващ лихвен процент в размер на 3 (три) месечния Euribor плюс надбавка от 550 базисни пункта, но не по-малко от 6.50% (шест цяло и пет десети процента) годишно, платим на 3 (три) месечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните тримесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация.

- **Номиналната и емисионната стойност на всяка една облигация:**

- ✓ Номинална стойност – 1 000 (хиляда) евро.
- ✓ Емисионна стойност - 1 000 (хиляда) евро.

- **Размер на емисията облигации - 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро.**

- **Срочност и надеж на емисият** - Емисията е със срок за погасяване 96 месеца (деветдесет и шест месеца) след датата на издаване на облигациите. За дата на издаване на облигациите се счита датата на регистрация на емисията в „Централен депозитар” АД, като от този момент започват да текат всички срокове във връзка с облигационния заем.

- **Начин и срок на погасяване на лихвата. Начин и срок на погасяване на главницата.**

- ✓ Лихвените плащания ще бъдат извършени на всеки 3 (три) месеца, като първото плащане ще бъде след изтичане на три месеца от Датата на сключване на облигационния заем - в деня на изтичането на съответния 3-месечен период.

- ✓ Изплащането на главницата ще бъде извършвано на 6 месечни периоди съгласно погасителен план.

- **Обезпечение:**

- ✓ Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, част от Търговски комплекси № 1, №2 и №4, които комплекси са собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, находящи се в гр. Созопол;

- ✓ Първа по ред договорна ипотека върху право на строеж за построяване на Сграда за обществено комплексно обслужване и открит басейн, находящи се в гр. Созопол;

- ✓ Първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания по сключени от Емитента договори за наем;

- ✓ Първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ на парични средства по банкови сметки.

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

През м. май 2013 г. ръководството на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ обяви прогнозата си за намаляване на приходите от продажби през 2013 г. с процент близък до този от предходната година. Основните причини са в намаляването на броя на предлаганите за продажба апартаменти за 2013 година. През 2013 г. дружеството инвестира в развитие на по-малко апартаменти във в.с. „Санта Марина”, но за сметка на това строи и нов търговски комплекс. Новият цикъл на строителство е обвързан и с административните процедури по устройствения план на община Созопол.



**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 2013 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност, банкови кредити и облигационни заеми.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2013 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

**Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2013 г.**

	Хил.лв.		Хил.лв.
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	39 197	1. Текущи пасиви	25 409
2. Нетекущи активи	44 281	2. Дългосрочни кредити	4 231
<b>Общо активи:</b>	<b>83 478</b>	<b>Общо пасиви:</b>	<b>29 640</b>
Нетна стойност на активите (NAV)	53 838		
Нетна стойност на активите по пазарни цени (NAV)	55 739		

**Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2013 г.**

	( в хил.лв.)
Собствен капитал	53 838
Банкови заеми	9 541
Корпоративни облигации	8 636
Други текущи задължения	11 733

**Граф. Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2013 г.**



Към края на 2013 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 18 177 хил.лв. и се формира главно от получените кредити в размер на 9 541 хил.лв. и задълженията по издадените от дружеството облигационни емисии в размер на 8 636 хил. лева.

Към 31.12.2013 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 8 %.

## **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 2014 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 6,530 млн.лв. през 2014 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 2013 г.<sup>5</sup>

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

През отчетната финансова година няма промени нв 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

---

<sup>5</sup> За повече информация вж. Приложение към Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2013 г.

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

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

В съответствие с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията на Комисията за финансов надзор, обн. ДВ, бр. 32 от 2 април 2013 г., Закона за публично предлагане на ценни книжа, като се отчитат и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, Дружеството има разработена и приета политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, която предстои да бъде утвърдена от Общото събрание на акционерите.

За 2013 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 – 103 680 лв. ( Сто и три хиляди, шестстотин и осемдесет лв.)
- Ивайло Александров Панов – в качеството си на член на СД – 11 520 лв. (Единадесет хиляди, петстотин и двадесет лв.)
- Мариана Николаева Дойнова – в качеството си на член на СД – 39 681,15 лв. (Тридесет и девет хиляди, шестстотин осемдесет и един лв. и 15 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 компенсация. 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 31.12.2013 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 ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

Към 31.12.2013 г. на Дружеството не са известни договорености 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 31.12.2013 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.

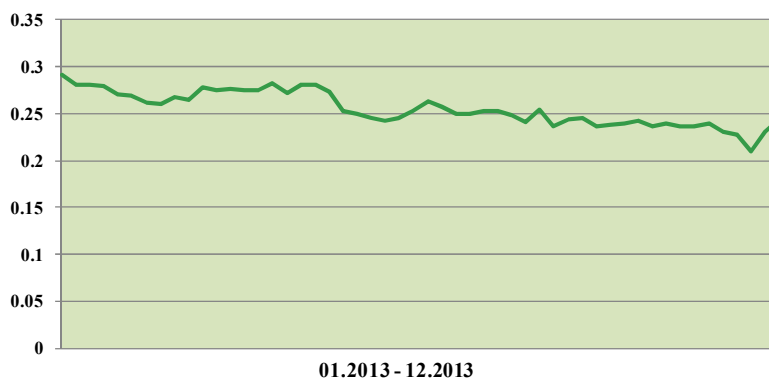
### Адрес за кореспонденция и телефон:

- 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 (FPP, борсов код 6F3) през отчетния период са в следните граници.<sup>6</sup>

Начална цена – BGN	02.01.2013	0,269
Последна цена – BGN	30.12.2013	0,247
Максимална цена – BGN	14.01.2013	0,296
Минимална цена – BGN	18.12.2013	0,210
Процентно изменение		- 8,2 %



**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 31.12.2013 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	380	10 101 798
2.	юридически лица	58	45 423 572
	<b>Общо:</b>	<b>438</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	
	Бр. Акции	% участие	Бр. Акции	% участие
1. ФеърПлей Интернешънъл АД	31 515 302	56,45	41 066 989	73,57
2. Марио Захариев Захариев	4 744 855	8,50	41 066 989	73,57
3. Анна Петрова Захариева	2 732 950	4,90	41 066 989	73,57
4. ФеърПлей Къмършал АД	2 073 882	3,71	41 066 989	73,57
5. УПФ „Доверие“	3 544 168	6,35	4 453 432	7,98

**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 служители 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 служители 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 преизбирани 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 пораждаат 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 пораждаат 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 2013 г. дружеството има 39 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 6,530 млн.лв. през 2014 г. и 236 хил. лв през 2015 г.

### **Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2014-2015 г.**

<b>Нефинализиран договори 2014-2015 г.</b>	<b>брой апартаменти</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Продажна цена в лв. без ДДС</b>
<b>2014</b>	<b>38</b>	<b>3 063</b>	<b>6 530 453</b>
„Санта Марина”, Созопол	33	2 544	5 916 875
„Св. Иван Рилски”, Банско	4	443	517 416
„Марина Хил”, Черноморец	1	76	96 162
<b>2015</b>	<b>1</b>	<b>109</b>	<b>236 492</b>
„Санта Марина”, Созопол	1	109	236 492
<b>Общо за 2014 и 2015 г.:</b>	<b>39</b>	<b>3 172</b>	<b>6 766 945</b>



➤ На проведеното на 14.01.2014 г. Извънредно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ взеха решение за овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за извършване на всички необходими правни и фактически действия за замяна на „Обединена българска банка” АД като банка-довереник на облигационерите във връзка с изискването на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК и за изменение на част от условията на емисия облигации, ISIN код BG 2100030068, издадена от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

➤ На 10.02.2014 година в гр. София, беше проведено Извънредно общо събрание на облигационерите на „ФеърПлей Пропъртис ” АДСИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100030068. Събранието бе свикано от „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД (банка довереник на облигационерите) на основание чл. 100а, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа във връзка с чл. 214, ал. 1 от Търговския закон с покана, обявена в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 23.01.2014 година Облигационерите приеха, предложените от Общото събрание на акционерите на Дружеството, промени в условията на описаната емисия, както следва:

- ✓ Не приема промяна на досегашната Банката довереник;
  - ✓ Променят се следните условия по облигационната емисия, както следва:
- 1. Удължава се срока на емисията с 36 (тридесет и шест) месеца или до 15.08.2017 год.;
  - 2. Въвежда се нов план на купонните плащания, на следните дати:

15.02.2014 г., 15.05.2014 г., 15.08.2014 г., 15.11.2014 г., 15.02.2015 г., 15.05.2015 г., 15.08.2015 г., 15.11.2015 г., 15.02.2016 г., 15.05.2016 г., 15.08.2016 г., 15.11.2016 г. 15.02.2017 г., 15.05.2017 г., 15.08.2017 г.

- 3. Въвежда се амортизационен план на главницата, както следва:

- заедно с купонното плащане на 15.02.2014 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.05.2014 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.08.2014 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 150 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.11.2014 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.02.2015 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.05.2015 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.08.2015 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 250 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.11.2015 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.02.2016 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.05.2016 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.08.2016 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 250 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.11.2016 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.02.2017 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.05.2017 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.08.2017 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 1 000 000 евро;

Дата на амортизационно плащане	Сума на главнично погашение	Сума на непогасената главница на облигационната емисия
15.2.2014	50 000	2 150 000
15.5.2014	50 000	2 100 000
15.8.2014	150 000	1 950 000
15.11.2014	50 000	1 900 000
15.2.2015	50 000	1 850 000
15.5.2015	50 000	1 800 000
15.8.2015	250 000	1 550 000
15.11.2015	50 000	1 500 000
15.2.2016	50 000	1 450 000
15.5.2016	50 000	1 400 000
15.8.2016	250 000	1 150 000
15.11.2016	50 000	1 100 000
15.2.2017	50 000	1 050 000
15.5.2017	50 000	1 000 000
15.8.2017	1 000 000	0
	<b>2 200 000</b>	

➤ 4. Променят се условията на съществуващата Кол опция, както следва: емитентът има право да изкупи до 100 % (сто процента) от номинала на емисията на датата на всяко от следните купонни плащания:

15.02.2014 г., 15.05.2014 г., 15.08.2014 г., 15.11.2014 г., 15.02.2015 г., 15.05.2015 г., 15.08.2015 г., 15.11.2015 г., 15.02.2016 г., 15.05.2016 г., 15.08.2016 г., 15.11.2016 г., 15.02.2017 г. и 15.05.2017 г.

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

Към 31.12.2013 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

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

През 2014 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 проектите в Малинова долина-София, Тракия-Пловдив и Сапарева баня.

Реализирането на инвестиционните намерения през 2014 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 6,530 млн.лв. през 2014 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 31.12.2013 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 **24 715** хил.лв. и включва:

- недвижим имот (земя и сграда) в гр. Черноморец - с балансова стойност 2 817 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 3 885 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 1 669 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 214 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда – Комплекс 4 - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 909 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 332 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 1 542 хил. лв.
- хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 13 347 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи (39 493 хил.лв.) е 63%.

### **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.**

- На 04.06.2013 г. Дружеството е прехвърлило право на собственост върху поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив с площ 8 025 кв.м. Купувач е „Лидл България ЕООД енд Ко” КД. Продажната цена на имота е 99 420 евро без ДДС.

- На 04.07.2013 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ подписа предварителен договор за продажба на урегулиран поземлен имот с площ 14 042 кв. м. на стойност 4,037 млн. лв. без ДДС. Имотът се намира в гр. Пловдив, отчита се в баланса на дружеството като инвестиционен имот,

държан с цел препродажба с балансова стойност 7,531 млн. лв. и пазарна стойност по последна преценка към 31.12.2013 г. 4,301 млн. лв. Купувач е чуждестранен инвеститор. Към края на 2013 г. окончателен договор не е подписан.

### 2.1.1. Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2013 г.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2013 г. - 31.12.2013 г.

Сключени договори 01.01.2013- 31.12.2013	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	62	5 032	13 331 429
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	112	232 548
Етап 3	60	4 920	13 098 881
„Св. Иван Рилски”, Банско	9	880	973 612
„Марина Хил”, Черноморец	9	651	925 029
<b>Общо:</b>	<b>80</b>	<b>6 564</b>	<b>15 230 070</b>

### 2.2. Покупки на недвижими имоти.

През 2013 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 31.12.2013 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на **1 839 хил. лв.** Разходите (в хил. лв.) са за:

Инвестиционни разходи за изграждане на КПС – гр. Созопол	9
Инвестиционни разходи за изграждане на търг. комплекс – гр. Созопол	1 830
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 839</b>

#### ✓ Незавършено производство.

Към 31.12.2013 г. сумата на незавършеното производство е 26 664 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2013 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Натрупани разходи	Земи, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	-	476	476
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	-	6 562	6 562
Проект – с. Паничище	721	1 293	2 014
Проект – гр. Сандански	250	1 198	1 448
Проект – гр. Сапарева баня	21	5 957	5 978
Проект – гр. Пловдив	10	-	10
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 143</b>	<b>25 521</b>	<b>26 664</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 31.12.2013 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 към 31.12.2013	Вземания с ДДС към 31.12.2013	Неплатени към 31.12.2013	Отн. дял (%)
Търговски комплекс, Санта Марина, I етап	383 180	459 816		0%
Търговски комплекс, Санта Марина, II етап	155 296	186 355		0%
Търговски комплекс, Санта Марина, III етап	186 232	223 478		0%
Хотел, гр. Черноморец	258 746	310 496	39 749	13%
БТК	10 539	12 647		
Апартаменти, вак. селище „Санта Марина”, гр. Созопол	61 492	73 790	18 037	24%
Апартаменти, вак. селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско	14 500	17 400	17 400	100%
<b>Общо наеми</b>	<b>1 069 985</b>	<b>1 283 982</b>	<b>75 187</b>	<b>6%</b>
<b>Доходи от управление/Обект</b>				
Управление хотел „Св. Иван Рилски”, гр. Банско	1 424 730	1 709 676	528 042	31%
Апартаменти, вак. селище „Санта Марина”, гр. Созопол	44 989	53 987		0%
Апартаменти, вак. селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско	87 408	104 890	17 702	17%
<b>Общо доходи от управление</b>	<b>1 557 127</b>	<b>1 868 553</b>	<b>545 744</b>	<b>29%</b>
<b>Общо доходи от наеми и управление</b>	<b>2 627 113</b>	<b>3 152 535</b>	<b>620 931</b>	<b>20%</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 2013 г. беше насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба 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.

24.03.2014 г.



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