



***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРЕЗ 2018 ГОДИНА***

СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	8
1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	8
• 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.”;	11
2. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО 11	
2.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	11
➤ Неблагоприятни изменения на пазарните цени:	12
➤ Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;.....	12
➤ Свободни имоти и необходимост от преустройство;	12
➤ Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;	12
➤ Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;	12
➤ Непокрити от застраховка загуби;	12
➤ Напускане на ключови служители.	12
2.2. Общи (системни) рискове.	12
➤ Неблагоприятни промени в законодателството;.....	12
➤ Финансиране на инвестициите в недвижими имоти;	12
➤ Риск от забавен икономически растеж;	12
➤ Кредитен риск;	12
➤ Валутен риск;	12
➤ Инфлационен риск;.....	12
➤ Политически риск;	12
➤ Други системни рискове.	12
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	13
3.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ.....	13
3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели:.....	13
4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.	13
4.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2018 г.	15
4.1.1. Жилищни комплекси в София	15
4.1.2. Ваканционно селище „Санта Марина”	18
4.1.3. Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско	26
4.1.4. Марина Хил – Черноморец	28

4.1.5. Марина Хил - жилищна сграда в Черноморец.	29
4.1.6. Комплекс „Рила Лейк Ризорт”, Паничище	30
4.1.7. Медицински СПА център с жилищна част – Сапарева баня	31
4.1.8. гр. Сандански, Област Благоевград.....	32
4.1.9. с. Герман, Столична община, Област София	32
4.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.	33
5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	33
5.1. Обобщени финансови отчети.....	33
5.2. Анализ на резултатите от дейността.	36
5.3. Финансови инструменти, използвани от предприятието.....	37
И през 2018 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити. (Вж. т.13 Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружеството или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.).....	37
5.4. Екологични въпроси.	39
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не притежава активи, предполагащи възникване на екологични проблеми. За посочените по горе дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.....	39
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.	39
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.	39
7.1. Информация за общите приходи по категория дейност.....	39
Относителният дял на приходите от продажби на продукция в структурата на общите приходи от дейността през 2018 г. е 85% и се увеличава спрямо 2017 г., когато възлиза на 78%.	
40	
7.2. Информация за общите приходи по географски принцип.....	40

7.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на апартаменти. 40

7.2.3. Информация за общите приходи по географски принцип – други приходи (приходи от наеми и от управление на обекти). 41

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). 42

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО..... 42

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. 42

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..... 43

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..... 44

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. 44

13. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ. 44

14. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ..... 44

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗДАДЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД..... 45

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.	45
Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2018 г.....	45
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.	46
19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.	46
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.....	46
21. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	47
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.....	47
22.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството.	47
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.....	48
23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2018 г.	49
24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРОНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.	49
25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ..	50
26. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.	50
27. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.	50

28. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11.	51
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.	51
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.....	53
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.	54
28.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.	54
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.	54
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.....	54
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.....	54
28.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.	54
28.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.	55
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.....	55
29. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.	55
30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	55
31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	56
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.....	56

1. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА АКТИВИТЕ, ОТДАДЕНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ, СПРЯМО ОБЩИЯ РАЗМЕР НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ..... 56
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.....57
3. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. 58
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..... 58

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 лв¹, което е вписано с Решение № 5/12.04.2006 г. на СГС.

След задължителното първоначално увеличение на капитала през 2006 г. успешно са реализирани 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.

- На 18.07.2014 г. Търговският регистър при Агенция по вписванията вписа увеличение на номиналната стойност на емитираните от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ акции от 1.00 лев на 2.00 лева и съответно намаление на броя на тези акции от 55 825 370 броя на 27 912 685 броя при запазване на размера на капитала на дружеството на 55 825 370 лева. Така посочената промяна е отразена и в регистъра на „Централен депозитар” АД.

- На 22.12.2014 г., Търговският регистър при Агенция по вписванията вписа намаляване на номиналната стойност на емитираните от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ акции от 2.00 (два) лева на 1.00 (един) лев при запазване броя на издадените от Дружеството акции на 27 912 685 броя. Вписано е и съответно намаление на размера на

¹ Съгласно фиксирания курс на БНБ 1 евро = 1.95583 лева.

основния капитал на дружеството от 55 825 370 лв. на 27 912 685 лв., съгласно взето от акционерите решение на проведеното на 08.09.2014 г. Извънредно общо събрание.

- На 14.04.2016г. Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 27 912 685 (двадесет и седем милиона деветстотин и седемстотин хиляди) лева на 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в същия брой акции. С Решение №76-Е/08.02.2016 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.

На проведеното на 18 август 2016г. Извънредно общо на акционерите на Дружеството бе взето решение „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ да издаде при условията на първично публично предлагане емисия безналични, свободно прехвърляеми ценни книжа – варианти. Размерът на емисията да бъде до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) бр. варианти с номинална и емисионна стойност от 0,001 (една десета от стотинката) лв. всеки един. Всеки вариант ще дава правото на своя притежател в срока на емисията да запише 1 (една) обикновена акция от капитала на дружеството от същия клас като издадените досега с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев.

Целта на емисия варианти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варианти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5 годишен период. Междувременно вариантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции. През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления:

- Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина.

Проспектът за първично публично предлагане на същите е одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 707-Е от 06.10.2016г.

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.

- На основание чл. 100ц, ал. 2 и ал. 3 от ЗППЦК във вр. чл. 4 от ЗПЗФИ на проведено на 28.09.2015 година заседание на съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са взети решения за погасяване (плащане) на облигационните заеми по емисия обезпечени корпоративни облигации с *ISIN код BG 2100030068* и емисия обезпечени корпоративни облигации с *ISIN код BG 2100002133*, издадени от Дружеството, както следва:

1. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ погаси предсрочно всички свои задължения по издадена от същото емисия облигации *ISIN BG 2100030068*, първа емисия, за 4 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Обединена Българска Банка“ АД, с ЕИК 000694959, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на хотел „Свети Иван Рилски“ в гр. Банско, България, като закупи до 100% от номинала на издадените облигации **заедно с**

купонното и лихвено плащане на **15.11.2015г.** (петнадесети ноември две хиляди и петнадесета година). Размерът на погасяваната главница е **общо 1 519 000** (един милион петстотин и деветнадесет хиляди) евро за **3 920** (три хиляди деветстотин и двадесет) броя облигации или по **387.50** (триста осемдесет и седем евро и петдесет евроцента) евро на **1** (една облигация).

Погасяването да се извърши посредством рефинансиране със средства от банков кредит и при условията на одобрения Проспект за вторично публично предлагане на корпоративни облигации от 2006 г., и условията за упражняване на кол опция, приети на проведено на 10.02.2014 година извънредно общо събрание на облигационерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100030068.

2. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ погаси предсрочно всички свои задължения по издадена от същата емисия облигации ISIN BG2100002133, втора емисия, за 2 400 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Алианц Банк България“ АД, с ЕИК 128001319, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на обекти във вилно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, България, като изкупи до 100% от номинала на издадените облигации заедно с купонното и лихвено плащане на **31.10.2015г.** (тридесет и първи октомври две хиляди и петнадесета година). Размерът на погасяваната главница е **общо 1 950 000** (един милион деветстотин и петдесет хиляди) евро за **2 400** (две хиляди и четиристотин) броя облигации или по **812.50**(осемстотин и дванадесет евро и петдесет евроцента) евро на **1** (една облигация).

Погасяването се извърши посредством рефинансиране със средства от банков кредит и при условията на одобрения Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти от 2013 г., и условията за упражняване на кол опция, приети на проведено на 10.02.2014 година извънредно общо събрание на облигационерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100002133.

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

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 22.

Компанията е носител на редица престижни награди, сред които:

- „Инвеститор на Годишната“ в сектор „Туризм“ 2013 г. за инвестицията на дружеството във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол.
- Призьор в Годишната класация на вестника „Дневник“ - „100-те най-добри компании на борсата в България за 2009 г.“ в раздел „**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 първият български носител на престижната световна награда FIABCI Prix d'Excellence Golden Winner, категория „Курорти“, май 2014 г.;
- 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”;
- 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.”;
- 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 Годината 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 „Страда на годината 2006”.

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.²

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**:

² 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), както и на страницата на дружеството (www.fpp.bg)

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

2.2. Общи (системни) рискове.

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

Към общите рискове се отнасят:

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

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

3.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

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

3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели:

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

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

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

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

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

4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Към 31.12.2018 г. инвестиционният портфейл на *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* **включва** десет проекта в различни класове имоти. Очакваната РЗП на всички проекти на ФПП АДСИЦ е 375 хил.кв.м.

Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2018 г. са представени в следната таблица.

Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2018 г.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Инвестиции	31.12.2018
Санта Марина	Вакационнно селище	2005- t.b.c	131 798	176 608 158	144 314 318
Св. Иван Рилски	Вакационни апартаменти и хотел	2006-2008	20 602	23 156 169	23 156 169
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2012	9 038	9 679 200	9 604 680
Созопол	Вакационни 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
Рила Лейк Ризорт	Вакационни апартаменти и апартаментен хотел	2008- t.b.c	6 000	10 133 000	3 608 109
Сапарева баня	Wellnes and spa	2009- t.b.c	100 000	87 000 000	5 978 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c	50 000	50 850 000	6 562 000
Малинова долина проект 1	Жилищен комплекс	2008-2017	15 749	15 366 444	15 366 444
Малинова долина проект 2	Жилищен комплекс	2008-2018	13 614	16 266 817	16 266 817
ОБЩО:			374 801	421 232 788	228 020 537

*t.b.c. – ще бъде потвърдено

Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2018 г.





4.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2018 г.

4.1.1. Жилищни комплекси в София

На границата с вечно младия Студентски град, в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия, „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ реализира своя софийски проект. Проектът е предназначен за всички, които желаят да получат високотехнологично качество на живот, съчетано с традиционния комфорт, който компанията вдъхва на своите жилищни обекти.

Локацията на проекта съчетава спокойствието на тихата част на Студентски град с красивата гледка към двора на Националната спортна академия, изпълнен с всички възможности за практикуване на най-популярните видове спорт на открито - тенис, футбол, голф, лека атлетика, колоездене.

През 2015 г. стартира проекта на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ в Студентски град, гр. София с изграждането на първата от общо две сгради, съставляващи Комплекс 1 на прокта. Разгърнатата застроена площ на първата жилищна сграда е 4 531 кв. м. с едно подземно и осем надземни нива. Изградени са 38 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Първата сграда бе въведена в експлоатация през месец Юли 2016 г.

Разгърнатата застроена площ на втората жилищна сграда с подземното ниво е 11 218 кв. м. с две подземни и осем надземни нива. Изградени са 92 апартамента с различна големина, както и 2 магазина. Като отново за всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Втората сграда бе въведена в експлоатация през месец Октомври 2017 г.



Малинова долина, Комплекс 1

РЗП – апартаменти	11 544
РЗП –търговски площи	490
РЗП Подземно -паркоместа	3 714
Общо РЗП	15 749
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 018 604
Всичко придобити парцели	5 347 840
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15 366 444

Етап 1	2014	2015	2016	2017
Инвестиция в СМР %	1%	31%	54%	14%
Завършени през годината кв.м. РЗП			4 531	11 218
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	100 000	3 100 000	5 470 000	1 408 604



Малинова долина, Комплекс 2*

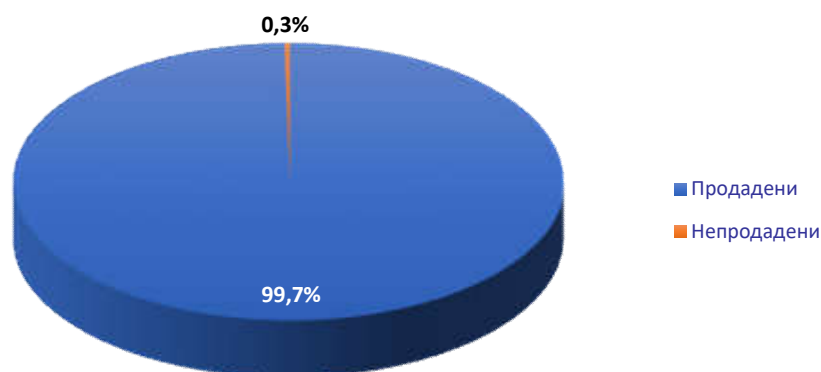
На 05.10.2018г. бе получено удостоверение за въвеждане в експлоатация за Блок 3 и Блок 4, част от Комплекс 2 от проекта на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ в р-н Малинова долина, София.

РЗП – апартаменти	10 649
РЗП Подземно -паркоместа	2 966
Общо РЗП	13 615
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 320 000
Всичко придобити парцели	5 946 817
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	16 266 817

Етап 2	2015	2016	2017	2018
Инвестиция в СМР %	1%	37%	50%	12%
Завършени през годината кв.м. РЗП				13 615
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	60 000	3 840 000	5 150 000	1 270 000



**Структура на продажбите към 31.12.2018г.
Малинова долина, Комплекс 2**



4.1.2. Ваканционно селище „Санта Марина”

Ваканционно селище „Санта Марина” е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Селището е 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 :

- **2014** – Ваканционно селище „Санта Марина” е първият български носител на престижната световна награда FIABCI Prix d'Excellence Golden Winner, категория „ Курорти”, май 2014 г.
- **2013** - Ваканционно селище „Санта Марина” е носител на голямата награда в конкурс 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 Годишната 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.

Завършени:	Етап 1	Етап 2	Етап 3
Инвестиционен период	2005-2008	2006-2008	2007-2018
Обща РЗП кв.м.	20 992	15 026	65 852
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18 329	13 940	58 852
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87%	93%	90%
Търговски площи - РЗП кв.м.	2 663	1 086	6 554
Търговски площи (% от общата РЗП)	13%	7%	10%

Предстоящи:	Етап 3	Етап 4
Инвестиционен период	2017-2020	2020-2025
Обща РЗП кв.м.	10 168	19 500
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	9 898	18 600
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	97%	95%
Търговски площи - РЗП кв.м.	270	900
Търговски площи (% от общата РЗП)	3%	5%

- **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



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



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

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

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	1	-	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	2 663	-	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1 560	-	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4 154 000	-	402 384
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421 000	131 000	185 938



РЗП – Търговски площи (кв.м.)	2 633
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4 556 384
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	737 938
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	5 294 322

РЗП – Магазини и складове (кв.м.)	264
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	319 938
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	319 938

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

	2006	2007	2008
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



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



- **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 %	46%	20%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	1086	0
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	2 415	0	0
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)			

	1 200 000	514 000	39 800
Разходи за придобиване			50 921
Довършителни работи			818 469
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	-	227 879



РЗП – търговски площи	1 086
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1 753 800
Разходи за придобиване	50 921
Довършителни работи	818 469
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	227 879
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	2 851 069

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

Апартаменти за продажба - завършени	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Инвестиция в СМР, %	9,1%	33,4 %	12,4 %	11,2 %	12,4 %	13,9%	5,1%	2,2%
Завършени през год. кв.м. РЗП	0	18 640	10 500	7 230	9 210	9 572	2 906	1 413
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	6 440	23 591	8 720	7 900	8 720	9 780	3 560	1 774

РЗП– апартаменти - завършени	57 900
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	70 485 000
Парцели – кв.м.	63 098
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	11 736 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	82 220 000



През 2017г. Дружеството стартира нов цикъл на инвестиции във Ваканционно селище „Санта Марина”. През следващите години планира да построи нови ваканционни апартаменти на собствени на дружеството парцели и с договори за обезщетение.

Нови инвестиции	2 017	2 018	2 019	2 020
Инвестиция в СМР %	5%	31%	31%	32%
Планирани за завършване през годината кв.м. РЗП	-	1 420	4 944	3 804
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	605 000	3 500 000	3 500 000	3 600 000

РЗП– апартаменти	10 168
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	11 205 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1 300 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	12 505 000

• 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	2 206 170
Оборудване				154 442	19 338		608 524



РЗП – търговски площи	6 554
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	8 650 003
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1 415 000
Оборудване	782 305
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	10 847 308

„Марина Плаза”

РЗП	3 178
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	3 717 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	611 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	608 524
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	4 936 624

През летния сезон на 2014 г. беше въведена в експлоатация Търговски комплекс „Марина Плаза”, находящ се във вак. селище „Санта Марина”, гр.Созопол. Комплексът разполага с модерен спа център, два ресторанта, магазини, супермаркет, басейн със соларни тераси.

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

РЗП– апартаменти	19 500
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	22 883 211
Парцели – кв.м.	28 141
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3 618 805
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	26 502 016

4.1.3. **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.

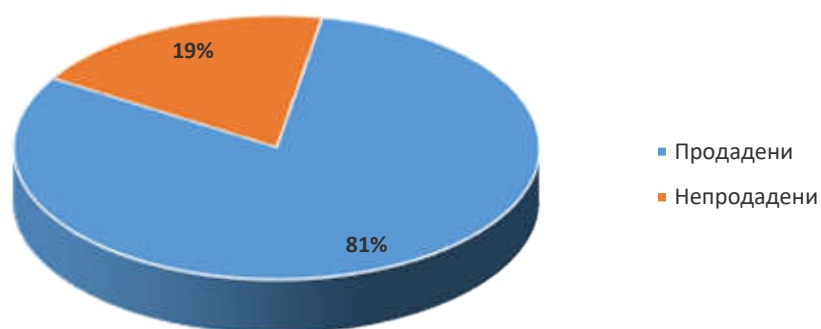


Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба

Апартаменти	2006	2007	2008
	91%	6%	3%
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	6 192 600	387 500	208 333
Инвестиция в обзавеждане		793 367	231 595

РЗП – апартаменти	7395
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 788 000
Обзавеждане апартаменти	1 092 795
Себестойност на парцели	-
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	7 880 795
Цена на кв.м с обзавеждане	1 066

**Структура на продажбите към 31.12.2018г.
Св. Иван Рилски, Етап 3**



- **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)	13 547 700	170 400	1 449 897

РЗП – Хотел	13 237
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	12 664 000
Придобити парцели	107476
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)	15 275 876

4.1.4. 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. Проектът е напълно завършен и отдаден за ползване. Комплексът разполага с външен басейн и соларни тераси, 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



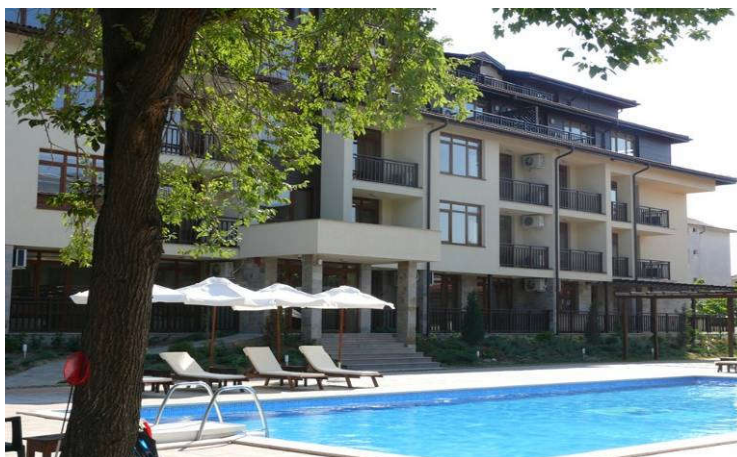
Почивна база Черноморец	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	52%	55%	13%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 356 400	1 433 000	328 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	83 000	48 550

РЗП – Почивна база	3 150
Обща стойност на закупена сграда, вкл.стойността на извършения ремонт (в лв. без ДДС)	2 622 400
Придобит парцел 2 875 кв. м. (в лв. без ДДС)	495 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	131 550
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	3 248 950

4.1.5. Марина Хил - жилищна сграда в Черноморец.

Жилищната сграда включва:

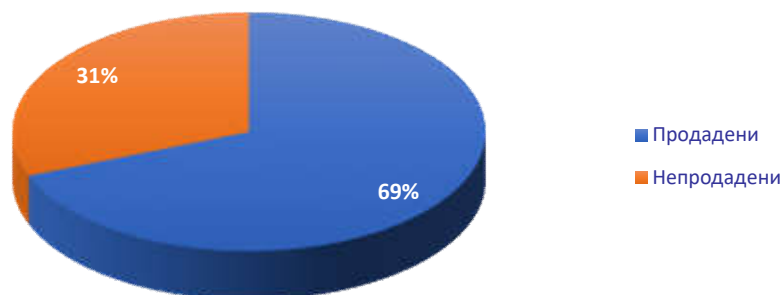
- ✓ 67 Апартамента
- ✓ Подземен паркинг
- ✓ Външен басейн и развлекателна зона



Жилищна сграда	2007	2008	2009	2012
Инвестиция в СМР %	19%	39%	40%	
Завършени през годината кв.м. РЗП			5 888	
Инвестиция в парцел (в лв. без ДДС)	212 000			
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 142 000	2 312 450	2 369 000	162 280
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			158 000	
Общо:	1 354 000	2 312 450	2 527 000	162 280

РЗП – Жилищна сграда	5 888
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	5 985 730
Придобит парцел 1,300 кв. м. (в лв.)	212 000
Обзавеждане (в лв. без ДДС)	158 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	6 355 730

**Структура на продажбите към
31.12.2018г.
Марина Хил**



4.1.6. Комплекс „Рила Лейк Ризорт”, Паничище

През 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ 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			2008-2020
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*

Проектът на Дружеството не е замръзен и се работи по осигуряване на външните връзки и необходимата прилежаща инфраструктура.

РЗП	6 000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 822 000
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)	10 133 000

4.1.7. 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)

РЗП – Апартаменти	10 968
Подземно ниво	3 797
Общо РЗП	14 765
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 350 000
Всичко придобити парцели	5 946 817
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	16 326 347

*Заб. Инвестиционният план ще бъде потвърден по-късно

4.1.8. гр. Сандански, Област Благоевград

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ притежава поземлен имот, находящ се в гр. Сандански, Област Благоевград, с адрес на имота: гр. Сандански, п. к. 2800, местност Соколовец, представляващ урегулиран поземлен имот I-673, 666, 667, 745, 746, а съгласно кадастрална карта и кадастрални регистри поземлен имот с ид. № 65334.206.747, с площ от 18106 кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и начин на трайно ползване: Комплексно застрояване.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предвижда изграждането на жилищен комплекс в близост до международния път Е-79 в район, оформящ се като втори център на гр.Сандански. Теренът, на който ще се изгражда проекта е с лек естествен наклон, а имотът граничи с улици във всички посоки. Разделен е на две функционално и композиционно свързани части. В непосредствена близост зад имотът е разположен хотел с винарна.

Към датата на доклада проектът е замразен и не се предвижда развитието му в следващите пет години.

4.1.9. с. Герман, Столична община, Област София

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ притежава 16 бр. поземлени имоти – ниви, находящи се в землището на с. Герман, Столична община, Област София-град, в две съседни местности: Грамадето/Гьоло и Бунаро/Гюбело, с обща площ 53 202 кв.м. със следните идентификатори, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри: № № 14831.6523.111, 14831.6523.112, 14831.6523.54, 14831.6522.72, 14831.6523.73, 14831.6523.74, 14831.6522.41, 14831.6522.31, 14831.6522.32, 14831.6523.36, 14831.6523.60, 14831.6522.24, 14831.6522.68, 14831.6523.214, 14831.6523.77 и 14831.6523.71.

Върху територията, където се намират гореописаните недвижими имоти, предстои провеждането на първа регулация. След промяна на статута на територията „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предвижда изграждането на жилищен комплекс върху гореописаните имоти.

Към датата на доклада проектът е замразен и не се предвижда развитието му в следващите пет години.

4.1.10 гр.Созопол, Област Бургас

В град Созопол м.Мисаря „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предвижда изграждането на жилищен комплекс с ваканционни апартаменти. Общата площ на парцелите е 11 246 кв. метра, с предназначение за урбанизирана територия, а разгънатата застроена площ, която се предвижда за застрояване е около 10 000 кв.метра.

РЗП – апартаменти		10 000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)		10 268 100
Всичко придобити парцели		1 716 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)		11 984 100

Към датата на доклада проектът е замразен и не се предвижда развитието му в следващите пет години.

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:

- Жилищни комплекси в гр. София;
- Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина“;

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 31.12.2018г. и към 31.12.2017 г.

Отчет за финансовото състояние

В ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ	2018	2017	ПАСИВИ	2018	2017
Нетекущи Активи	27 937	28 792	Собствен Капитал	52 655	50 788
Текущи Активи	35 892	45 673	Нетекущи пасиви	5 363	6 284
			Текущи пасиви	5 811	17 393
ОБЩО АКТИВИ	63 829	74 456	ОБЩО СК И ПАСИВИ	63 829	74 456

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2018 г. стойността на активите възлиза на 63 829 хил.лв.

От тях в таблицата по-долу са представени пазарните оценки на инвестиционните имоти, на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Явлена Импакт“ ООД към 31.12.2018 г., балансовата им стойност и цената им на придобиване. Данните са в лв.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти
на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2018 г. в лв.**

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2018
Хотел Банско	13 237	12 848 008	2 300 266	10 706 134	10 547 742
сграда с.Черноморец	3 150	2 611 088	284 178	2 407 750	2 326 910
Земя с.Черноморец		718 388	408 000	310 000	310 000
Търговски комплекс етап 1	2 663	4 562 127	1 382 000	3 181 000	3 181 000
Търговски комплекс етап 2	1 086	2 688 973	1 311 000	1 377 600	1 377 600
Търговско обслужващи сгради - Басейн 4 - Санта Мар	605	906 802	124 000	782 000	7821 000
Търг. комплекс "Marina Plaza"	3 427	3 429 349	529 000	2 900 700	2 900 700
Земя гр. Созопол	3 322	610 723	16 267	594 455	594 455
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	318 800	174 614	144 186	144 186
Търговски площи Санта Марина етап 3	2 122	3 109 945	1 342 696	1 767 249	1 767 249
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	9 973	1 323 335	1 323 335
Земя гр.Сандански	17 083	1 198 252	622 305	575 947	575 947
Общо инвестиционни имоти	59 764	34 335 766	8 504 102	26 831 664	25 831 664

**Стойност на нетекущите активи
на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2018г. в лв.**

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност
Апартаменти Банско	1 584	1 527 751		1 527 751
Апартаменти Санта Марина етап 1.2	468	373 728		373 728
Апартаменти Санта Марина етап 3	3 696	4 622 667		4 622 667
Апартаменти Марина Хил Черноморец	2 361	2 146 633	342 030	2 488 664
Апартаменти гаражи Малинова долина София	920	806 621		806 621
	9 028	9 477 400	342 030	9 819 430

**Незавършено производство
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2018г. в лв.**

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земи в себестойност	Бал. Стойност
Проект Санта Марина етап 3	4 815	3 145 134		3 145 134,47
Проект Санта Марина етап 4	22 541	38 150	2 353 364	2 391 514,29
Проект с.Паничище	12 806	882 133	1 293 245	2 175 377,33
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 658,37
Проект гр.София - Герман	53 199		6 562 285	6 562 284,64
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 979	5 956 882	5 977 861,33
Проект гр.Сандански	18 108	250 182		250 181,63
	209 596	4 346 495	17 900 517	22 247 012

Други активи в лв.	5 931 046
Балансова стойност в лв.	63 829 000

Отчет за всеобхватния доход

в хил. лв.	2018	2017
Приходи от дейността	20 545	14 206
Нетни приходи от продажби	20 545	14 206
Приходи от финансираня	0	0
Финансови приходи	0	0
Разходи за дейността	18 566	14 625
Разходи по икономически елементи	17 663	12 466
Финансови разходи	177	365
Обезценка на инвестиционни имоти	-67	-267
Нетна печалба за периода	1 979	0
Нетна загуба за периода	0	(419)

Финансови коефициенти

в лева;	2018	2017
Брой обикновени акции	33 145 400	33 145 400
Стойност на активите	63 829 000	74 465 000
Средно-претеглен брой акции	33 145 400	33 145 400
Нетна печалба (загуба) към 31.12.	1 979	(419)
Цена на акция към 31.12.	0,550	0,646
Нетна стойност на активите (Net Assets Value) NAV	52 655 000	50 788 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) NAV per share	1,59	1,53
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) по пазарни цени NMAV per share	1,84	2,16
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value) P/B	0,40	0,42

Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2018 г. и 2017 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2018	31.12.2017
Обща ликвидност	6,18	2.63
Бърза ликвидност	0,61	0,28
Незабавна ликвидност	0,26	0,05
Абсолютна ликвидност	0,26	0,05

5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2018	31.12.2017
Общо приходи от дейността	20 545	14 206
Общо разходи за дейността	18 566	14 625
Финансов резултат за периода	1 979	(419)

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2018 г. приходите от дейността възлизат на 20, 545 млн. лв. и бележат ръст от 45% спрямо същия период на миналата година. Увеличението им се дължи основно на нарастването на броя на отчетените апартаменти.

Приходите от дейността през 2018 година са съставени основно от приходи от продажба на продукцията (17,453 млн. лв. или 85%) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти), (2,972 млн. лв. или 14%). Останалата част от приходите от дейността са приходи от застрахователни обезщетения, отказани резервации и други.

Приходите от продажба на продукцията са приходите реализирани от продажбата на 121 броя апартаменти, 1 магазин и 70 гаража в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, и Малинова долина, гр. София. Основен дял заемат приходите от продажба на апартаментите в Малинова долина в размер на 14, 861 млн.лв

През 2018г не са реализирани нетни приходи от продажби на стоки. В статията „Други приходи от продажби” (120 хил. лв). са отразени приходите от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Към края на декември 2018 г. разходите за дейността на фонда на годишна база се увеличават с 27% и възлизат на 18,665 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (17,663 млн. лв.) основен дял заемат разходите за балансова стойност на продадените активи – 77% (13,546 млн.лв.) и разходите за външни усуги 19% (3,372 млн. лв.). Разходите за лихви към края на 2018 г. са 0,163 млн.лв. и бележат спад от 53 % спрямо нивото им в края на 2017г.

Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, за одит, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 512 хил. лева, което е 0,8% от общата сума на актива³.

Счетоводният резултат на фонда за финансовата 2018 г. е печалба в размер на 1 979 хил.лв.

Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2018 г. финансовият резултат за разпределение съгласно чл.10 от ЗАДСИЦ е в размер на - 710 хил.лв.

Показатели	2018	2017	Изменение	%
Брой отчетени апартаменти	122	90	32	35%
Кв.м. отчетени апартаменти	11 080	7 776	3 304	42%

Продажна цена в лв./кв.м. без ДДС	1 513	1 408	105	7%
Приходи от продажби в лв. без ДДС	16 760 538	10 951 401	5 719 173	52%

Към края на месец декември 2018 г. дружеството има 23 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 3,62 млн. лв през 2019 и 2020 г. (Вж. т. 29 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване).

5.3. Финансови инструменти, използвани от предприятието.

5.3.1. Счетоводна политика

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

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

5.3.2. Финансови инструменти.

И през 2018 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити. (Вж. т.13 Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружеството или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.).

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

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

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

Предприятието прави преоценка на позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период и текущо през отчетния период.

Позициите в чуждестранна валута към 31.12.2018 и 31.12.2018 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

5.3.3. Ликвидност

Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2018 г. и 2017 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2018	31.12.2017
Обща ликвидност	6,18	2,63
Бърза ликвидност	0,61	0,28
Незабавна ликвидност	0,26	0,05
Абсолютна ликвидност	0,26	0,05

5.3.4. Експозиция на предприятието по отношение на пазарния, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Основните пазарни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- а) Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- б) Намаление на равнището на наемите;
- в) Повишаване на застрахователните премии;
- г) Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- д) Повишена конкуренция;
- е) Рискове при отдаването под наем;
- ж) Риск от непокрити от застраховките загуби;

• Кредитен Риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

а) Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Дружеството финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

б) Рискове, свързани с повишаването на лихвените проценти по заемите.

Тези рискове влияят върху дейността на Дружеството в два аспекта. От една страна повишаването на лихвените проценти по заемите, ще има ограничаващ ефект върху инвестиционната активност, в т.ч. и върху инвестициите в недвижими имоти. Това съответно би имало неблагоприятен ефект върху цените на недвижимите имоти и върху наемните нива. От друга страна, рисковете свързани с повишаване на лихвените проценти имат и пряко неблагоприятно въздействие върху Дружеството, поради привлеченото финансиране под формата на банкови заеми, които Дружеството използва. Увеличаване на лихвените нива по заемите, би довело до увеличаване на разходите на лихви по заеми на Дружеството и съответно би имало неблагоприятен ефект върху цялостното финансово състояние на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

• Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява

своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

5.4. Екологични въпроси.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За посочените по горе дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

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 2018 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 31.12.2018 г. приходите са класифицирани по следния начин:

- “Нетни приходи от продажби на продукция” – 17 453 хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти;
- “Нетни приходи от продажби на стоки” – 0 хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти;
- “Нетни приходи от продажби на услуги” – 2 972 хил. лв
- “Други приходи” - 120 хил. лв., които включват 116 хил.лв. отказани резервации, 3 хил. лв. застрахователни обезщетения и 1 хил.лв. други приходи.

Приходи на Дружеството към 31.12.2018 г. и към 31.12.2017 г.

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Продажби на продукция (апартаменти)	17 453	11 092
Продажби на услуги	2 972	3 077
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	2 972	3 077
Продажби на стоки (обзавеждане)	-	22
Други приходи	120	15
- застрахователни обезщетения	3	6
- отказани резервации	116	9
- други	1	-
Общо	20 545	14 206
Финансови приходи	0	0

Относителният дял на приходите от продажби на продукция в структурата на общите приходи от дейността през 2018 г. е 85% и се увеличава спрямо 2017 г., когато възлиза на 78%.

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
Санта Марина	*	*	*		
Св. Иван Рилски	*			*	
Созопол	*				
Марина Хил	*			*	
Сандански	*				
Рила Лейк Ризорт	*			*	
Сапарева баня	*			*	*
София	*				
Малинова долина	*	*			

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

Съгласно одитирания финансов отчет приходите от дейността през 2018г. са съставени основно от приходи от продажба на продукция. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти във:

- ✓ жилищна сграда Малинова долина, София;
- ✓ ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол;
- ✓ жилищна сграда „Марина Хил”, гр. Черноморец.

Към 31.12.2018г. приходите на Дружеството от продажби на продукцията възлизат на 17 453 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти в Малинова долина, София и ваканционно селище „Санта Марина”, гр.Созопол към 31.12.2018 г.

Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от продажби на апартаменти към 31.12.2018 г.

Приходи към 31.12.2018	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
Санта Марина	4	243	525 0884
Малинова долина магазин	1	245	383 017
Малинова долина апартаменти	117	10 837	14 477 880
Малинова долина гаражи	70	-	1 374 553
Общо	122	11 080	16 760 538

През 2018г., експлоатационните дружества са изкупили от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ трафопостове и съоръжения за присъединяване на стойност 693 хил. лв. без ДДС, изграден за нуждите проекта на Дружеството в район „Малинова долина“, София и комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол.

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

Наеми	Приходи 2018
Търговски комплекс Санта Марина I етап	328 180
Търговски комплекс Санта Марина II етап	40 249
Търговски комплекс Санта Марина III етап	87 879
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	269 715
Хотел Черноморец	198 746
БТК	8 637
Теленор	6 830
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	39 945
Други	23 978
Общо наеми	1 004 159
Управление Хотел гр.Банско	1 936 384
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	31 724
Общо доходи от управление	1 968 108
Общо	2 972 543

Други приходи 31.12.2018г.		В лв.
Застрахователни обезщетения		3 000
Отказани резервации		116 000
Други		1 000
Общо други приходи:		120 000

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 31.12.2018 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

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

Продажби			
Клиент	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	986	1 140
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	-	6
Общо		986	1 146

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	379	399
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	641	644
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	6	7
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	45	217
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	-	4
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	7	2
Общо		1 078	1 273

- **Сделки и разчети със свързани лица извън групата:**

Продажби			
Клиент	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Санта Марина АД - за периода на свързаност	Услуги	4	-
Общо		4	-

-

-

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Санта Марина АД - за периода на свързаност	СМР	860	-
Общо		860	-

Вземания			
Клиент	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.	
Санта Марина АД	5	-	
Общо	5	-	

Задължения			
Доставчик	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.	
Санта Марина АД	886	-	
Общо	886	-	

Сделките със свързани лица са извършени по пазарни цени.

От момента на учредяването си до 31.12.2018г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

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

През 2018 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 2018 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 2018 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити. (Вж. т.13) **Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.)**

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

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

• **Банкови кредити:**

№	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2018 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2018 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за 2018 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част	текуща част	
1	никредит Булбанк АД	Рефинансирае облигационни заеми	EUR	3 750 000	3M SOFIB + 3.00%	10.2015	12.2020	497	5 363	-	163
Общо:								497	5 363	-	163

Към 31.12.2018 г. нетекущите търговски и други задължения на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД включват:

- задължения към свързани предприятия 318 хил.лв.

„ФеърПлей Интернешънъл“ АД ежегодно предтсва във Търговския регистър към Агенция по вписванията отчет за дейността, където е оповестена подробна информация за търговски и други задължения.

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

Към 31.12.2018 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2018 г. нетекущите търговски и други вземания на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД включват:

- вземания от свързани предприятия - 4 650 хил.лв.
- вземания по търговски заеми – 6 806 хил.лв.;

„ФеърПлей Интернешънъл“ АД ежегодно предтсва във Търговския регистър към Агенция по вписванията отчет за дейността, където е оповестена подробна информация за вземанията.

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

През отчетния период Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

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

През 2018 г. ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е обявявало прогнози за своите финансови резултати.

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 2018 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2018 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2018 г.

(в хил.лв.)		(в хил.лв.)	
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	35 892	1. Текущи пасиви	5 811
2. Нетекущи активи	27 937	2. Дългосрочни кредити	5 363
Общо активи:	63 829	Общо пасиви:	11 174
Нетна стойност на активите (NAV)	52 655		

Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2018 г.

(в хил.лв.)	
Собствен капитал	52 655
Банкови заеми	5 860
Други текущи задължения	5 314

Капиталова структура на дружеството към 31.12.2018г.



Към края на 2018 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 11 174 хил.лв. и се формира главно от получените кредити в размер на 5 860 хил.лв. и текущите задължения на дружеството в размер на 5 811 хил. лв., в това число 497 хил.лв. текущи задължения по банкови кредити.

Към 31.12.2018 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 10.18 %.

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 2019 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

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

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 2018 г.⁴

⁴ За повече информация вж. Приложение към Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2017 г.

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

Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството, проведено на 29.06.2018г., освободи Мариана Николаева Дойнова, Миглена Венцеславова Димитрова и Ивайло Александров Панов като членове на съвета на директорите на дружеството, поради изтичане на мандата, за който са били избрани. ОСА на дружеството избира Райчо Николов Дянков за член на съвета на директорите, избира Миглена Венцеславова Димитрова за член на съвета на директорите, избира Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова за член на съвета на директорите. Всички членове на Съвета на директорите се избират за срок от 4 (четири) години.

С протокол №15/02.07.2018г, Съветът на директорите на “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, избра Райчо Николов Дянков, на длъжност Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите на дружеството.

Обстоятелствата са вписани в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 20.07.2018г.

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

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

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

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

За 2018 г. членовете на Съвета на директорите са получили брутни възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Райчо Николов Дянков – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 54 000 лв. (петдесет и четири хиляди лв.);
- Миглена Венцеславова Димитрова – в качеството си на член на СД – 48 180 лв. (четиридесет и осем хиляди, сто и осемдесет лв.);
- Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова - в качеството си на член на СД – 5 277лв. (пет хиляди двеста седемдесет и седем лв.)
- Ивайло Александров Панов – в качеството си на член на СД – 6 234 лв. (шест хиляди двеста тридесет и четири лв.);
- Мариана Николаева Дойнова – в качеството си на член на СД – 21 502 лв. (двадесет и една хиляди, петтотин и два лв.).

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

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

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

Райчо Николов Дянков участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи за периода 01.01.2018 – 31.12.2018г:

Тоскана Бенс ЕООД	Управител
100Ката ЕООД	Управител

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

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

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

Миглена Венцеславва Димитрова не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е била член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Миглена Димитрова 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 Миглена Димитрова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

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

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

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

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 31.12.2018 г.

Име	Вид вътрешно лице	Покупка/ Продажба	Брой Акции	Брой акции към 31.12.2018	% от капитала
N/A	N/A	-	-	-	-

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.

На проведеното на 18 август 2016г. Извънредно общо на акционерите на Дружеството бе взето решение „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ да издаде при условията на първично публично предлагане емисия безналични, свободно прехвърляеми ценни книжа – варианти. Размерът на емисията да бъде до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) бр. варианти с номинална и емисионна стойност от 0,001 (една десета от стотинката) лв. всеки един. Всеки вариант ще дава правото на своя притежател в срока на емисията да запише 1 (една) обикновена акция от капитала на дружеството от същия клас като издадените досега с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев.

Целта на емисия варианти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варианти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5 годишен период. Междувременно вариантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над

тяхната цената на упражняване и записване на нови акции. През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления:

- Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина.

Проспектът за първично публично предлагане на същите е одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 707-Е от 06.10.2016г.

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 31.12.2018 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 22.06.2017 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите – Милена Захаријева - Силаги.

Адрес за кореспонденция и телефон:

- гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51Б, телефон: +359 (2) 8 199 103, e-mail: office@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:⁵

Начална цена – BGN	03.01.2018	0,600
Последна цена – BGN	28.12.2018	0,550
Максимална цена – BGN	27.02.2018	0,825
Минимална цена – BGN	25.10.2018	0,464
Средна цена - BGN		0.641
Процентно изменение		-14,86%

⁵ Данните са взети от страницата infostock.bg

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ (6F3/FPP) за периода от 01.01.2018г. до 31.12.2018г.



Източник: infostock.bg

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 31.12.2018 г. основният капитал на дружеството възлиза на 33 145 400 (Двадесет и седем милиона, деветстотин и дванадесет хиляди, шестстотин осемдесет и пет) лв. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр.акции
1	Индивидуални участници	283	7 264 589
2	Юридически лица	35	25 880 811
Общо:		318	33 145 400

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

- На 14.04.2016г. Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 27 912 685 (двадесет и седем милиона деветстотин и седемстотин хиляди) лева на 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в същия брой акции. С Решение №76-Е/08.02.2016 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.

На проведеното на 18 август 2016г. Извънредно общо на акционерите на Дружеството бе взето решение „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ да издаде при условията на първично публично

предлагане емисия безналични, свободно прехвърляеми ценни книжа – варианти. Размерът на емисията да бъде до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) бр. варианти с номинална и емисионна стойност от 0,001 (една десета от стотинката) лв. всеки един. Всеки вариант ще дава правото на своя притежател в срока на емисията да запише 1 (една) обикновена акция от капитала на дружеството от същия клас като издадените досега с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лв.

Целта на емисия варианти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варианти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5 годишен период. Междувременно вариантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции. През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления:

- Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София;
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина.

Проспектът за първично публично предлагане на същите е одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 707-Е от 06.10.2016г.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е оповестило съобщението за публично предлагане по реда на чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК с публикации в „Капитал Daily“ и „Стандарт“ на 13.10.2016г. и в Търговския регистър на 19.10.2016г. (номер на вписването 20161019095115), както и че същото е поместено на електронните страници на емитента (fpp.bg) и упълномощения инвестиционен посредник (focalpoint.bg).

Последната дата за търговия с акциите на дружеството с право на придобилите ги да получат права е 24.10.2016г. Правата за участие в емисията варианти ще бъдат издадени в полза на акционерите на дружеството, които са такива към 26.10.2016г. Тази дата се явява начало на подписката. Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Правата могат да бъдат прехвърлени в петнадесетдневен срок от началната дата за тяхното прехвърляне или от 27.10.2016г. до 11.11.2016г. Прехвърлянето на правата се извършва на „Българска фондова борса - София“ АД, основен пазар, сегмент за права.

На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата или на 18.11.2016г., Дружеството предложи чрез упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Началната дата за записване на варианти съвпадна с датата, от която започна прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане или на 27.10.2016г. и приключи 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата или на 02.12.2016г.

Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за публичното предлагане на емисията варианти с Решение 707 – Е/06.10.2016г.

„Българска фондова борса - София“ АД допусна емисията варианти до търговия в Сегмента за борсово търгувани продукти с борсов код 6F3N с дата на въвеждане за търговия 28.12.2016г.

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.

• На основание чл. 100ц, ал. 2 и ал. 3 от ЗППЦК във вр. чл. 4 от ЗПЗФИ на проведено на 28.09.2015 година заседание на съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са взети решения за погасяване (плащане) на облигационните заеми по емисия обезпечени корпоративни облигации с **ISIN код BG 2100030068** и емисия обезпечени корпоративни облигации с **ISIN код BG 2100002133**, издадени от Дружеството, както следва:

1. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ погаси предсрочно всички свои задължения по издадена от същото емисия облигации ISIN BG 2100030068, първа емисия, за 4 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Обединена Българска Банка“ АД, с ЕИК 000694959, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на хотел „Свети Иван Рилски“ в гр. Банско, България, като изкупи до 100% от номинала на издадените облигации **заедно с купонното и лихвено плащане на 15.11.2015г. (петнадесети ноември две хиляди и петнадесета година)**. Размерът на погасяваната главница е **общо 1 519 000 (един милион петстотин и деветнадесет хиляди) евро за 3 920 (три хиляди деветстотин и двадесет) броя облигации или по 387.50 (триста осемдесет и седем евро и петдесет евроцента) евро на 1 (една облигация)**.

Погасяването да се извърши посредством рефинансиране със средства от банков кредит и при условията на одобрения Проспект за вторично публично предлагане на корпоративни облигации от 2006 г., и условията за упражняване на кол опция, приети на проведено на 10.02.2014 година извънредно общо събрание на облигационерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100030068.

2. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ погаси предсрочно всички свои задължения по издадена от същата емисия облигации ISIN BG2100002133, втора емисия, за 2 400 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Алианц Банк България“ АД, с ЕИК 128001319, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на обекти във вилно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, България, като изкупи до 100% от номинала на издадените облигации **заедно с купонното и лихвено плащане на 31.10.2015г. (тридесет и първи октомври две хиляди и петнадесета година)**. Размерът на погасяваната главница е **общо 1 950 000 (един милион деветстотин и петдесет хиляди) евро за 2 400 (две хиляди и четиристотин) броя облигации или по 812.50(осемстотин и дванадесет евро и петдесет евроцента) евро на 1 (една облигация)**.

Погасяването се извърши посредством рефинансиране със средства от банков кредит и при условията на одобрения Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти от 2013 г., и условията за упражняване на кол опция, приети на проведено на 10.02.2014 година извънредно общо събрание на облигационерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100002133.

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.

Актуално към 31.12.2018г.

Име	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Брой акции	% участие	Брой акции	% участие
„ФП Инвест“ АД	21604877	65,18%	27861015	84,06%
Марио Захариев Захариев	4461929	13,46%	27861015	84,06%
Анна Петрова Захариева	1794209	5,41%	27861015	84,06%
УПФ "Доверие"	1772084	5,35%	2045350	6,17%
ДПФ "Доверие"	85516	0,26%	2045350	6,17%
ППФ "Доверие"	187750	0,57%	2045350	6,17%

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

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

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

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

Съветът на директорите (СД) се избира от Общото събрание за срок от 4 (четири) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат 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:

- **Райчо Николов Дянков** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен директор;п
- **Миглена Венцеславова Димитрова** - член на Съвета на директорите на Дружеството;
- **Виолета Василева Кабзималска - Тахрилова** - член на Съвета на директорите на Дружеството.

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

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

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

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

28.12. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон:

През 2018г. Дружеството не е придобило собствени акции.

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

След датата на финансовия отчет не са настъпили коригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него.

30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

Към 31.12.2018 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2019 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели:

- Строителство и реализация на проекта за жилищни комплекси в гр.София.
- Продължаване на инвестиционния процес в Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол;

Реализирането на инвестиционните намерения през 2019 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 3,6 млн.лв. през 2019 и 2020г. 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 **22 413** хил.лв. и включва:

- недвижим имот (земя и сграда) в гр. Черноморец - с балансова стойност 2 734 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 3 360 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 1 448 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда – Комплекс 4 - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 785 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда Марина Плаза - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 2 973 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 146 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 261 хил. лв.
- Хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 10 706 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи (**26 558 хил.лв.**) е 84,4%.

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

2.1. Продажби на недвижими имоти.

2.1.1. Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2018 г.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

Сключени договори за продажби на апартаменти в Жилищен комплекс, Малинова долина

Сключени договори 01.01.2018- 31.12.2018	Брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 3.4	17	1176	1 674 582
Апартаменти	7	745	1 394 115
Гаражи	11	431	280 466
Общо	17	1176	1 674 582

На 05.10.2018г. бе получено удостоверение за въвеждане в експлоатация за Блок 3 и Блок 4, част от Комплекс 2 от проекта на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в р-н Малинова долина, София.

Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси

Сключени договори 01.01.2018- 30.09.2018	Брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв.
Санта Марина	15	1 376	3 353 159
Банско	-	-	-
Марина Хил	-	-	-
Общо	15	1 376	3 353 159

През месец Декември, разрешение за ползване получи къща 64 от ваканционен комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол.

2.2. Покупки на недвижими имоти.

През месец Декември 2018г. „ФеърПлей Пропъртис“ подписа нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу проектиране и строителство, в резултат на взаимното учредяване и учредяване на правото на строеж в полза на дружество върху Поземлен имот с идентификатор №67800.35.80, по КК и КР на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007г, с адрес: гр. Созопол, местност „Света Марина“, с площ: 992кв.м. за изграждане на Вилна сграда №75Б, с РЗП: 1177,71кв.м, която ще бъде разположена на калкан със сградата в съседния имот, състояща се от два входа, съгласно одобрени проекти от Гл. Арх. на Община Созопол, и която ще бъде построена върху посочения недвижим имот описан по горе, срещу задължението на "ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, да построи в гореописания имот със свои средства, материали,

труд и организация, във вид и срокове съгласно подписан между страните предварителен договор от 23.10.2008г и последващи анекси и споразумения.

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 31.12.2019 г. разходите за придобиване на ДМА са в размер на 41 хил. лв

✓ **Незавършено производство.**

Към 31.12.2018 г. сумата на незавършеното производство е 22 247 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2018 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

В ХИЛ.ЛВ.

Проект	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	3 145
Проект – "Санта Марина" - етап IV	2 392
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	1 745
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 978
ОБЩО:	22 247

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 31.12.2018г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Наеми	Приходи 2018	Вземания	Неплатени	Относителен дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	328 180	393 816	0	0%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	40 249	48 299	0	0%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	87 879	105 455	0	0%
Търговски комплекс Санта Марина Плаза	269 715	323 658	323 658	100%

Хотел Черноморец	198 746	238 495	19 875	8%
БТК	8 637	10 364	891	9%
Теленор	6 830	8 196	0	0%
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	39 945	47 934	0	0%
Други	23 978	28 774	0	0%
Общо наеми	1 004 159	1 204 991	344 424	21%
Управление Хотел гр.Банско	1 936 384	2 323 661	486 210	21%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	31 724	38 069	0	0%
Общо доходи от управление	1 968 108	2 361 730	486 210	21%
Общо	2 972 267	3 566 721	830 634	28%

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕФИНАНСОВОТО ОТЧИТАНЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ СЪГЛАСНО ЧЛ.15 Т.2 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕЗТОВОДСТВОТО.

5.1. Кратко описание на бизнес модела на предприятието:

Съгласно устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (Чл. 9. ал. 1 и 2) основната инвестиционна цел на дружеството 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 ще инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- 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.

Дружеството 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, "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ ще инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които дружеството има намерение да се ориентира в средносрочен план са жилищни сгради в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи /apartment houses/ (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) както на територията на страната, така и в рамките на София.

5.2. Описание на политиките, които дружеството е предприело и следва по отношение на екологичните, социалните и антикорупционните въпроси

5.2.1. Екологични и социални въпроси;

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За посочените по-горе дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

5.2.2. Социални въпроси и въпроси свързани със служителите;

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ следва политика към непрекъснато повишаване на удовлетвореността на клиентите си от качеството на предлаганите недвижими имоти и услуги.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ прилага социална политика, свързана с подобряване квалификацията на служителите. Директорът за връзки с инвеститорите, както и юрисконсултът присъстват на всички обучения, организирани от и с подкрепата на Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД, Централен депозитар АД, Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България и др.

Осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд. За всеки от служителите се осигурява се допълнително здравоно осигуряване, като през 2018г. то е било при „ЗД Евроинс“ АД.

Във всичките си действия Дружеството гарантира спазването на човешките права, съгласно Хартата на Обединените нации. Съблюдва се равнопоставеност между пловете. Прилагат се основните конвенции и препоръки на Международната организация на Труда.

5.2.3. Въпроси, свързани с борбата с корупцията и подкупите;

Дружеството има дългогодишна политика, забраняваща подкупа и корупцията при извършването на дейностите ни в страната или в чужбина. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се ангажира да извършва дейностите си почтено и да действа етично и законно в съответствие с всички приложими закони и наредби. Очакваме същата ангажираност от консултантите, посредниците, представителите или други компании и лица, които действат от наше име („Бизнес съдружници“), както и тези, които действат от името на Бизнес съдружниците (напр. подизпълнители), във връзка с работата ни.

5.3. Цели рискове и задачи, които предстоят следва по отношение на екологичните, социалните и антикорупционните въпроси:

Следствие на гореизброените политики Дружеството реализира успешно проектите си, повишава фирмения си имидж, стабилизира присъствието си на местния и чуждестранните пазари, увеличава възможностите за привличане на нови инвеститори и подобрява компетентността на служителите си.

5.4. Основни показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните, социалните и антикорупционните въпроси:

Основен показател за ефективността на водените политики в нефинансовата сфера е доверието и следователно инвеститорският интерес, които биват повлияни от порепосочените фактори.

6. 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.

Политиката на СД на дружеството и през 2018г. беше подчинена на прилагането на принципите за добро корпоративно управление. Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай”. В тази връзка Дружеството изготвя Декларация за корпоративно управление съгласно чл. 100Н, ал. 8 във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗППЦК и Карта за самооценка за Корпоративното управление.

Политиката на СД е насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната упредба и Устава на Дружеството, както и на разкриването на необходимата информация от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към публичните дружества.

25.03.2019г.

.....

Р. Дянков –
(Председател на СД и Изпълнителен директор на
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ)