



***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ
ПРЕЗ 2015 ГОДИНА***

СОФИЯ, 2016

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща информация. Развитие на дружеството. Състояние и перспективи.....	5
1. Обща информация.....	5
2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено	8
3. Инвестиционни цели и стратегия на дружеството.....	9
4. Портфейл на дружеството.	10
5. Анализ на финансовите отчети и резултатите от дейността на дружеството.	29
6. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.	33
7. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно.	34
8. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.....	37
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.	37
10. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	37
11. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството.....	38
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.	38
13. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем.	38
14. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемодатели договори за заем.....	39

15. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.	39
16. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	39
17. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията и евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.	39
18. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.	40
19. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.....	40
20. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рисковете.....	40
21. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.	41
22. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества.....	41
23. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на дружеството към 31.12.2013 г.	43
24. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.	43
25. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания от дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.	43
26. Данни за директора за връзки с инвеститорите.	43
27. Промени в цената на акциите на дружеството.	43
28. Анализ и разяснение на информацията по приложение №11.	44
29. Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.	48
30. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи.....	48
31. Перспективи за развитие на дружеството.....	48

II. Информация по чл. 41, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба №2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2015 г.	49
1. Относителен дял на активите, отдадени за управление срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.	49
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.	50
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.	50
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.	51
5. Информация относно изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.	48

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.

През 2015 г. са извършени следните промени в параметрите на емисия акции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, ISIN код BG1100042057:

На основание чл. 194, ал. 1, чл. 196, ал. 1 и 2 от ТЗ, чл. 112 и следващите от ЗППЦК и чл. 27, ал. 1 и 2 от Устава на дружеството Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството от 27 912 685 лв., разпределен в 27 912 685 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, на до 33 495 222 лв., чрез издаване на нови до 5 582 537 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,00 лева за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции, те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният общ брой е не по-малък от 1 700 000 акции от новата емисия.

В случай че бъде записан минималният брой акции (1 700 000 бр. акции), при който предлагането се счита за успешно, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ планира да използва привлечените средства единствено за погасяване на текущите задължения на Дружеството.

В случай че бъде записан максималният брой акции (5 582 537 бр. акции), „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ планира да използва привлечените средства за финансиране изграждането на втори жилищен комплекс до НСА в гр. София, район „Студентски”, кв. „Малинова долина” и за погасяване на текущи задължения на Дружеството.

На 08.02.2016г. с Решение № 76 – Е Комисията за финансов надзор потвърди проспекта на Дружеството за първично публично предлагане на емисия акции, който може да бъде намерена на сайта на дружеството: <http://www.fpp.bg/managment/96/prospectuses>

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 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“ АД СИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100030068.

2 „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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 четристотин) 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“ АД СИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100002133.

Към датата 31.12.2015 г. *Дружеството* е включено в секторния индекс BGREIT.

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

Проектите на дружеството са носители на наградите:

- Ваканционно селище „Санта Марина“ е 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 „Сграда 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**:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени:
 - *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

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)

- *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 31.12.2015 г. инвестиционният портфейл на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* *включва* десет проекта в различни класове имоти. Очакваната РЗП на всички проекти на ФПП АДСИЦ е 369 хил.кв.м., а извършените инвестиции към края на 2014 г. възлизат на 205 млн. лв.

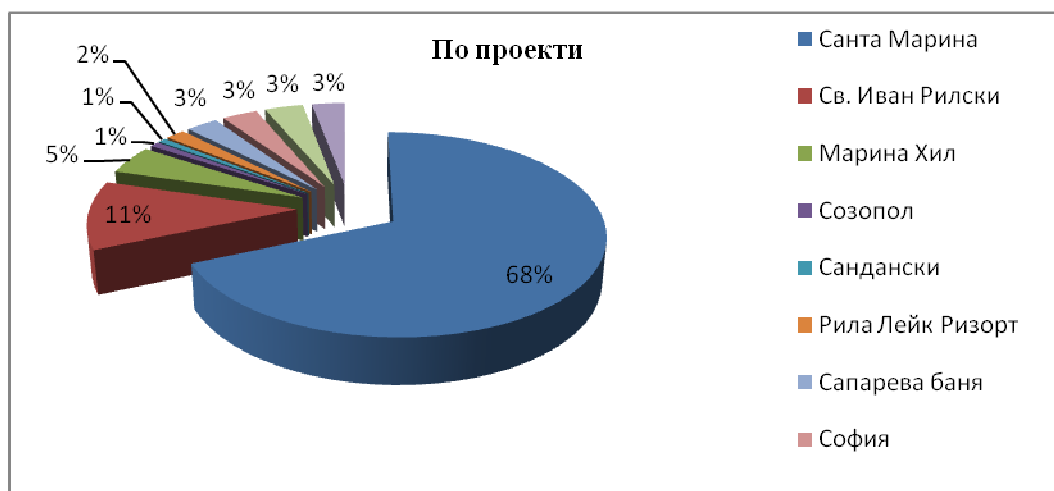
Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2015 г. са представени в следната таблица.

Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2015 г.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Инвестиции	Към 31.12.2015
			(кв.м.)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски части	2005-t.b.c.	126 517	172 333 158	141 791 427
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	2006-2008	20 602	23 048 692	23 021 253
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2012	9 038	9 679 200	9 604 680
Созопол	Ваканционни апартаменти	2008- t.b.c.	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	2008 - t.b.c.	18 000	20 189 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	2008-2018	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 комплекс 1	Жилищен комплекс	2008-2017	15 749	15 554 699	8 699 820
Малинова долина комплекс 2	Жилищен комплекс	2008-2019	12 000	14 370 817	6 130 874
ОБЩО:			367 906	415 142 566	208 560 163

*t.b.c. – ще бъде потвърдено

Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2015 г.



4.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2015 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 започна реализацията на своя нов 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.

На 24 февруари 2015 г. бе извършена първа копка. Осъществяването на проекта започва с изграждането на първата от общо две сгради. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 4 531 кв. м. Инвестиционният проект предвижда тази сграда да има едно подземно и осем надземни нива. Изградени са 38 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Очаква се първата сграда да бъде напълно завършена до Май 2016 г.

На 17 септември 2015 г. бе извършена първа копка, с която „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ стартира строителството на втората сграда от жилищен комплекс в София, местност „Малинова долина”.

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)	10 175 000
Всичко придобити парцели	5 347 840
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15 554 337

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Комплекс 1	2014	2015	2016	2017
Инвестиция в СМР %	1%	30%	59%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП			4 531	11 218
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	100 000	3 350 000	5 750 000	975 000

Малинова долина, Комплекс 1 - РЗП при отделните етапи:

Малинова долина, Комплекс 1

Етап 1	Сграда 1	Сграда 2	Общо
Търговски		490	490
Апартаменти	3 389	8 155	11 544
Паркоместа	1 141	2 573	3 714
Общо:	4 531	11 218	15 749



На 16.12.2015г., Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (ФПП) съобщи, че стартира проектирането на втори жилищен комплекс до НСА в Малинова долина, който се намира непосредствено до строящия се в момента първи комплекс. Очакваната РЗП на комплекса е 12 000 кв. м.

Малинова долина, Комплекс 2*

РЗП – апартаменти	9 000
РЗП Подземно -паркоместа	3 000
Общо РЗП	12 000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	8 400 000
Всичко придобити парцели	5 946 817
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	14 370 817

*Заб. Инвестиционният план ще бъде потвърден по-късно

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 конкурса FIABCI Prix D'Excellence Awards, април 2013 г.
- **2010** - Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010 г.” за ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол на Годишните награди на БХРА;
- **2010** - Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект „Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание – Homes Overseas
- **2009** - „Най-добър морски проект” за в.с. „Санта Марина”, гр. Созопол - от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран в рамките на 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 „Страда на годината 2006” .



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

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

- закупуване на земя и строителство на апартаменти.

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

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Етап 4
Инвестиционен период	2005-2008	2006-2008	2007-2015	2008-2017
Обща РЗП кв.м.	20 992	15 026	70 732	19 500
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18 329	13 940	64 178	19 500
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87 %	93 %	91 %	100 %
Търговски площи - РЗП кв.м.	2 663	1 086	6 554	-
Търговски площи (% от общата РЗП)	13 %	7 %	9%	0%

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

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



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 %	100%	-	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	2 663	-	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1 560	-	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4 154 000	320 000	402 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421 000	131 000	186 000



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

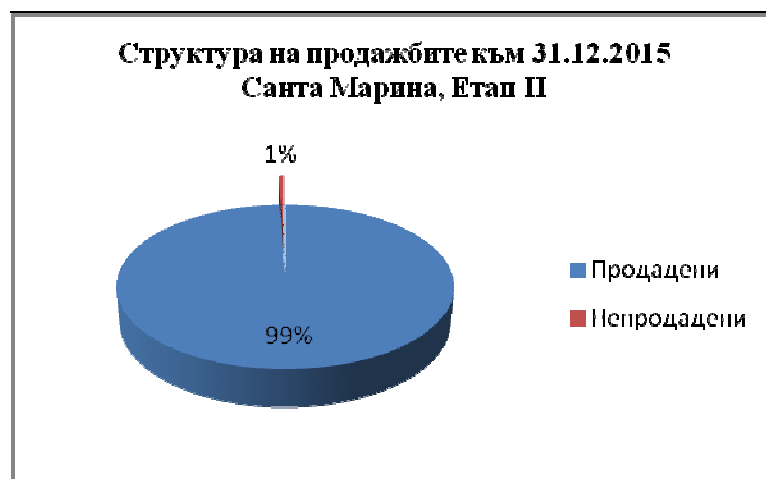
РЗП – Магазини и складове		264
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)		320 000
Придобити парцели		0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)		0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)		0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)		320 000

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



РЗП – търговски площи	1 086
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1 754 000
Разходи за придобиване	51 000
Довършителни работи	818 000

Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	228 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	2 851 000

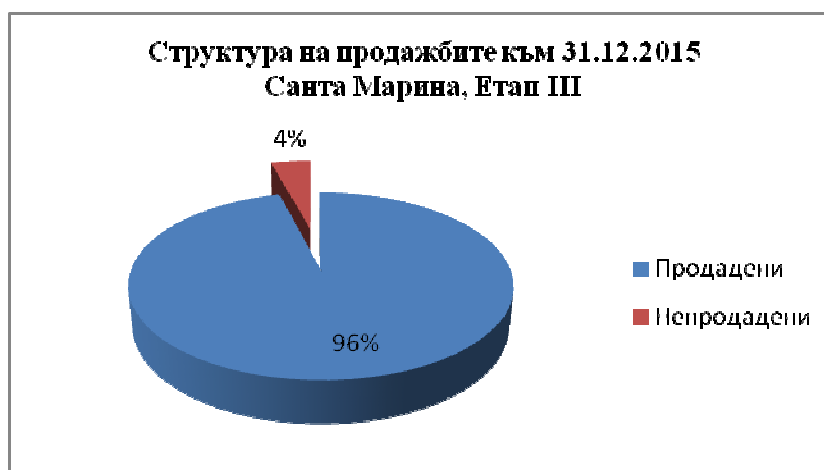
• **Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба***

Апартаменти за продажба	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	t.b.c
Инвестиция в СМР, %	8,5	31 %	11,5 %	10,4 %	11,5 %	13 %	4,7	9,4
Завършени през год. кв.м. РЗП	0	18 640	10 500	7 230	9 210	9 572	2 906	6 300
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	6 440	23 591	8 720	7 900	8 720	9 780	3 560	7 130

*Заб. През 2015 г. не са извършвани строително-монтажни работи при *Апартаменти за продажба*, от Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина”



РЗП– апартаменти	64 200
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	75 841 000
Парцели – кв.м.	61 765
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	12 592 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	88 433 000



• **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)	22 883 200
Парцели – кв.м.	28 141
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3 619 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	26 502 200

4.1.3. 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
Инвестиция в СМР %	91%	6%	3%
Завършени през годината кв.м. РЗП	7 395	-	-
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	918	918	918
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	6 193 000	388 000	208 000

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



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

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



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

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

4.1.4. 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	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	44%	46%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 356 000	1 433 000	328 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	83 000	49 000

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

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%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП			5 888	
Инвестиция в парцел (в лв. без ДДС)	212 000			
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1 004	1 004	1 004	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 142 000	2 312 450	2 369 000	162 280
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			158 000	
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)	5 986 000
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)	6 356 000



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

* t.b.c. – ще бъде потвърдено

- **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*

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

4.1.7. 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

4.2. 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 кв. „Малинова долина”, непосредствено до Националната спортна академия, 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 31.12.2015 г. и към 31.12.2014 г.

Отчет за финансовото състояние

В ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ	2015	2014	ПАСИВИ	2015	2014
Нетекущи Активи	32 608	39 786	Собствен Капитал	47 489	50 869
Текущи Активи	40 467	33 866	Нетекущи пасиви	12 039	11 038
			Текущи пасиви	13 547	11 745
ОБЩО АКТИВИ	73 075	73 652	ОБЩО СК И ПАСИВИ	73 075	73 652

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2015 г. стойността на активите възлиза на 73 075 хил.лв., а пазарната им стойност 63 487 хил.лв.

В таблиците по-долу са представени пазарните оценки на активите на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Явлена Импакт” ООД към 31.12.2015 г. Данните са в лв.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти
на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ към 31.12.2015 г. в лв.**

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2015
Хотел Банско	13 237	12 740 531.36	- 491 101.36	12 249 430	12 249 430
сграда с.Черноморец	3 150	2 611 088.12	- 386 998.12	2 224 090	2 224 090
Земя с.Черноморец		718 388.37	- 384 448.37	333 940	333 940
Търговски комплекс етап 1	2 663	4 562 127.90	- 1 013 107.90	3 549 020	3 549 020
Търговски комплекс етап 2	1 086	2 688 973.52	- 1 149 773.52	1 539 200	1 539 200
Търговски комплекс етап 3		397 124.80	- 198 854.80	198 270	198 270
Търговско обслужващи сгради - Басейн 4 - Санта Мар	605	906 802	- 72 022.02	834 780	834 780
Търг. комплекс "Marina Plaza"	3 427	3 429 349	- 265 488.74	3 163 860	3 163 860
Земя гр. Созопол	3 322	610 723	- 7 722.93	603 000	603 000
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	318 800.49	- 44 720.49	274 080	274 080
Търговски площи Санта Марина етап 3	2 122	3 109 945	- 499 844.60	2 610 100	2 610 100
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	215 541.34	1 548 850	1 548 850
Земя гр.Сандански	17 083	1 198 252	- 621 898.18	576 354	576 354
Общо инвестиционни имоти	59 764	34 625 414	- 4 920 440	29 704 974	29 704 974

**Пазарна стойност на продукцията
на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ към 31.12.2015 г. в лв.**

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2015
Апартаменти Банско	1 584	1 527 751		1 527 751	1 336 017
Апартаменти Санта Марина етап 1.2	468	373 728		373 728	613 060
Апартаменти Санта Марина етап 3	3 113	4 090 981		4 090 981	5 414 436
Апартаменти Марина Хил Черноморец	2 560	2 376 768	378 781	2 755 549	2 171 444
Трафопост 5 Санта Марина		143 775		143 775	143 775
Трафопост 4 Санта Марина		169 823		169 823	169 823
	7 724	8 682 825	378 781	9 061 607	9 848 554

**Пазарна стойност на незавършеното производство
на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2015г. в лв.**

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земи в себестойност	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2015
Проект Санта Марина етап 3	3 865		476 165	476 165.34	614 000.00
Проект Санта Марина етап 4	22 541	38 150	2 353 364	2 391 514.29	2 922 700
Проект с.Паничище	12 806	733 221	1 293 245	2 026 466.03	2 282 071
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 658.37	1 840 620
Проект гр.София	53 199		6 562 285	6 562 284.64	2 971 110
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 979	5 956 882	5 977 861.33	4 518 058
гр.София Малинова долина		3 465 521	5 069 666	8 535 187	8 535 187
Проект гр.Сандански		250 182		250 181.63	250 182
	190 538	4 517 970	23 446 349	27 964 319	23 933 928

Други активи в лв.	6 343 911
Балансова стойност в лв.	73 074 810
Пазарна стойност в лв.	63 487 456

Отчет за всеобхватния доход

в хил. лв.	2015	2014
Приходи от дейността	4 681	16 549
<i>Нетни приходи от продажби</i>	4 681	16 517
<i>Приходи от финансираня</i>	0	0
<i>Финансови приходи</i>	14	32
Разходи за дейността	8 075	19 518
<i>Разходи по икономически елементи</i>	5 456	16 980
<i>Финансови разходи</i>	2 618	2 538
в т.ч. от преоценки на инвестиционни емоти	1 782	1 516
Нетна печалба за периода	0	0
Нетна загуба за периода	-3 380	-2 969

Финансови коефициенти

в лева;	2015	2014
Брой обикновени акции	27 912 685	27 912 685
Стойност на активите	73 075 000	73 652 000
Средно-претеглен брой акции	27 912 685	27 912 685
Нетна печалба (загуба) към 31.12.	- 3 380 000	- 1 464 000
Цена на акция към 31.12.	0,765	0,511
Нетна стойност на активите (Net Assets Value) NAV	47 489 000	50 869 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) NAV per share	1,71	1,82
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) по пазарни цени NMAV per share	1,36	1,78
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value) P/B	0,44	0,28

Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2015 г. и 2014 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2015	31.12.2014
Обща ликвидност	2,99	2,88
Бърза ликвидност	0,22	0,30
Незабавна ликвидност	0,05	0,15
Абсолютна ликвидност	0,05	0,15

5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2015	31.12.2014
Общо приходи от дейността	4 681	16 549
Общо разходи за дейността	5 456	19 980
Финансов резултат за периода	-3 380	-2 969

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2015 г. приходите от дейността възлизат на 4,7 млн. лв. и бележат спад от 68% спрямо същия период на миналата година. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти.

Приходите от дейността през 2015 година са съставени основно от приходи от продажба на продукцията (1, 672 млн. лв. или 36%) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти), (4, 463 млн. лв. или 63%). Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от застрахователни обезщетения и други.

Приходите от продажба на продукцията са приходите реализирани от продажбата на 13 броя апартаменти в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, „Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец.

Нетните приходи от продажби на стоки (3 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” (16 хил. лв). са отразени приходите от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Към края на декември 2015 г. разходите за дейността на фонда на годишна база намаляват с 59% и възлизат на 8, 075 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (5, 456 млн. лв.) основен дял (64%) заемат разходите за външни услуги (3, 047 млн. лв.)³ и разходите за балансова стойност на продадените активи – 25% (1,4 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2015 г. са 0,831 млн.лв. и бележат спад от 18 % спрямо нивото им в края на 2014г.

Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 1 046 хил. лева, което е 1,43 % от общата сума на актива⁴.

Счетоводният резултат на фонда за финансовата 2015 г. е загуба в размер на 3, 38 млн.лв.

Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2015 г. финансовият резултат за разпределение е отрицателен в размер на 1,556 млн.лв. и нараства спрямо финансовия резултат за разпределение от - 4,687 хил.лв. към 31.12.2014 г.

Показатели	2015	2014	Изменение	%
Брой отчетени апартаменти	13	55	- 44	- 76%
Кв.м. отчетени апартаменти	1 126	4 550	-3 424	- 75%
Продажна цена в лв./кв.м. без ДДС	1 485	1 966	- 481	-24%
Приходи от продажби в лв. без ДДС	1 671 541	8 947 434	-7 275 893	-81%
Балансова стойност на продадени активи	1 389 000	10 906 000	-9 517 000	-87%
Резултат от продажбите	3 292 000	5 611 000	-2 319 000	-41%

Към края на месец декември 2015 г. дружеството има 80 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 5,3 млн.лв. през 2016 г. и 3,7 млн. лв през 2017 и 2018 г. (Вж. т. 29 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване).

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

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти закупени или изградени с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи,

³ Това е стойността на продадените апартаменти, които са прехвърлени към новите им собственици

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

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 2015 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 31.12.2015 г. приходите са класифицирани по следния начин:

- “Нетни приходи от продажби на продукция” – 1 672 хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти;
- “Нетни приходи от продажби на стоки” – 3 хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти;
- “Нетни приходи от продажби на услуги” – 2 990 хил. лв
- “Други приходи” - 16 хил. лв. – приходи от продажба на ДМА и инвестиционни имоти, застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Приходи на Дружеството към 31.12.2015 г. и към 31.12.2014 г.

	31.12.2015	31.12.2014
А. Приходи от дейността	4 695	16 549
I. Нетни приходи от продажби на:	4 681	16 517
1. Продукция	1 672	8 948
2. Стоки	3	155
3. Услуги	2 990	2 951
4. Други	16	4 463
II. Финансови приходи	14	32

Относителният дял на приходите от продажби на продукция в структурата на общите приходи от дейността през 2015 г. е 35,7% и намалява спрямо 2014 г., когато възлиза на 54%.

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 2015 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукция. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти във:

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

Към 31.12.2015 г. приходите на Дружеството от продажби на продукция възлизат на 1 673 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина”, гр.Созопол, във ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско и от жилищна сграда „Марина Хил”, гр. Черноморец към 31.12.2015 г.

Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от продажби на апартаменти към 31.12.2014 г.

Обект	Брой продадени апартаменти	Приходи от продажби на апартаменти 31.12.2015 г. в лв.
„Санта Марина”, гр. Созопол	6	1 057 574
„Св.Иван Рилски”, гр. Банско	3	281 477
„Марина Хил”, гр. Черноморец	4	332 491
Общо:	13	1 671 541

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

Наеми	Приходи 2015
Търговски комплекс Санта Марина I етап	382 559
Търговски комплекс Санта Марина II етап	156 579
Търговски комплекс Санта Марина III етап	144 148
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	332 671
Хотел Черноморец	258 746
БТК	8 311
Други	17 765
Общо наеми	1 300 781
Управление Хотел гр.Банско	1 656 620
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	32 621
Общо доходи от управление	1 689 241
Общо	2 990 022

Други приходи 31.12.2015 г. в лв.	
Приходи от продажба на ДМА	0
Други приходи	16 000
Общо други приходи:	16 000

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 31.12.2015 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	1 704
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	22
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	588
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	23
"ФеърПлей Секюрити"ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	48
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	131
ОБЩО:			2 518

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	1 301
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	12
ОБЩО:			1 393

От момента на учредяването си до 31.12.2015 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

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

През 2015 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 2015 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 2015 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност, банкови кредити и облигационни заеми. (Вж. т.13 **Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.**)

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

В таблицата е представена 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 31.12.2015 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2015 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за 2015 г. (хил. лева)
							Текуща част	Нетекуща част		
Уникредит Булбанк АД	рефинансиране обл.	EUR	3 750 000	3M SOFIB + 3.00%	10.2015	12.2020	499	6 841	-	40
Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	383	64	1	33
Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.00%	3.2008	6.2020	28	4 902	1	278
Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	подлимит към кредита по	3M EURIB + 4.00%	12.2015	6.2020	-	232	-	-
Облигационна емисия		EUR	4 000 000	6M EURIB + 4.00% >	8.2006	8.2017	-	-	-	213
Облигационна емисия		EUR	2 400 000	3M EURIB + 5.50% >	1.2013	1.2021	-	-	-	257
Общо:							910	12 039	2	831

Към 31.12.2015 г. нетекущите търговски и други задължения на „ФеърПлей *Интернешънъл*” АД включват:

- задължения по получени търговски заеми – 293 хил.лв.
- отсрочени данъци – 1 235 хил.лв.

- други дългосрочни задължения – 98 хил.лв.
- получени заеми от банки и небанкови финансови институции - 398 хил.лв
- задължения към свързани предприятия 18 294 хил.лв

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

Към 31.12.2015 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2015 г. нетекущите търговски и други вземания на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД включват:

- вземания от свързани предприятия - 4 974 хил.лв.
- вземания по търговски заеми – 2 135 хил.лв.
- данъци за възстановяване - 6 хил. лв.
- други вземания – 11 хил. лв.

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

През отчетния период Дружеството няма издадена 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 2015 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 2015 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност, банкови кредити и облигационни заеми.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2015 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2015 г.

(В ХИЛ.ЛВ.)		(В ХИЛ.ЛВ.)	
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	40 467	1. Текущи пасиви	13 547
2. Нетекущи активи	32 608	2. Дългосрочни кредити	12 039
Общо активи:	73 076	Общо пасиви:	25 586
Нетна стойност на активите (NAV)	47 490		
Нетна стойност на активите по пазарни цени (NAV)	37 901		

Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2015 г.

(В ХИЛ.ЛВ.)	
Собствен капитал	47 489
Банкови заеми	12 951
Други текущи задължения	12 635



Към края на 2015 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 25 359 хил.лв. и се формира главно от получените кредити в размер на 12 951 хил.лв. и текущите задължения на дружеството в размер на 12 408 хил. лв.

Към 31.12.2015 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 25 %.

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 2016 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 2015 г.⁵

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

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

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

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

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

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

За 2015 г. членовете на Съвета на директорите са получили брутни възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Маню Тодоров Моравенов – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 103 680 лв. (Сто и три хиляди, шестотин и осемдесет лв.)
- Ивайло Александров Панов – в качеството си на член на СД – 11 520 лв. (Единадесет хиляди петстотин и двадесет лв.)
- Мариана Николаева Дойнова – в качеството си на член на СД – 38 880 лв. (Тридесет и осем хиляди, осемстотин и осемдесет лв.)

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

⁵ За повече информация вж. Приложение към Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2015 г.

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

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

Маню Тодоров Моравенов участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи:	
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	Председател на Съвета на директорите и Изп. директор
„СФБ Капиталов пазар” АД	Член на Съвета на директорите
ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Изпълнителен директор
“Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/” ЕАД	Член на Съвета на директорите
Асоциация на дружествата със Специална инвестиционна цел	Председател

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2014 г.

Име	Вид вътрешно лице	Брой Акции	% от капитала
1. Маню Тодоров Моравенов	Председател на СД и Изп.директор	7 150	0,03

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

Към 31.12.2015 г. на Дружеството не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

Към 31.12.2015 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 07.10.2015 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите – Миглена Венцеславова Димитрова.

Адрес за кореспонденция и телефон:

• гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51Б, телефон: +359 (2) 8 199 103,

Факс: +359 (2) 962 13 22, e-mail: m.dimitrova@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:⁶

Начална цена – BGN	05.01.2015	0,511
Последна цена – BGN	30.12.2015	0,765
Максимална цена – BGN	04.12.2015	0,845
Минимална цена – BGN	02.02.2015	0,451
Процентно изменение		49,71 %



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 31.12.2015 г. основният капитал на дружеството възлиза на 27 912 685 (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	297	4 970 146
2.	Юридически лица	41	22 942 539
Общо:		338	27 912 685

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

⁶ Данните са взети от страницата infostock.bg

На основание чл. 194, ал. 1, чл. 196, ал. 1 и 2 от ТЗ, чл. 112 и следващите от ЗППЦК и чл. 27, ал. 1 и 2 от Устава на дружеството Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството от 27 912 685 лв., разпределен в 27 912 685 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, на до 33 495 222 лв., чрез издаване на нови до 5 582 537 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,00 лева за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции, те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният общ брой е не по-малък от 1 700 000 броя акции от новата емисия.

В случай че бъде записан минималният брой акции (1 700 000 бр. акции), при който предлагането се счита за успешно, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ планира да използва привлечените средства единствено за погасяване на текущите задължения на Дружеството.

В случай че бъде записан максималният брой акции (5 582 537 бр. акции), „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ планира да използва привлечените средства за финансиране изграждането на втори жилищен комплекс до НСА в гр. София, район „Студентски“, кв. „Малинова долина“ и за погасяване на текущи задължения на Дружеството.

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 „Алианс 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.

Име	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр. акции	% Участие	Бр. акции	% участие
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	11 303 572	40,50%	20 748 233	74,33%
"ФеърПлей Аграраен Фонд" АД АД	4 630 852	16,59%	20 748 233	74,33%
Марио Захариев Захариев	2 560 131	9,17%	20 748 233	74,33%
Анна Петрова Захариева	1 388 737	4,98%	20 748 233	74,33%
"ФеърПлей Къмършъл" АД	864 941	3,10%	20 748 233	74,33%
УПФ "Доверие"	1 772 084	6,35%	2 226 916	7,98%
ДПФ "Доверие"	266 882	0,96%	2 226 916	7,98%
УПФ "Доверие"	187 950	0,67%	2 226 916	7,98%
УПФ "Бъдеще"	1 727 138	6,19%	1 923 655	6,89%
ДПФ "Бъдеще"	118 117	0,42%	1 923 655	6,89%
ППФ "Бъдеще"	78 400	0,28%	1 923 655	6,89%

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Към края на месец декември 2015 г. дружеството има неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 3,7 млн.лв. през 2016 г. и 9,1 млн. лв през 2017-2018г.

Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2016-2018 г.

Очаквани приходи	Брой апартаменти	Кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
2016	46	3 766	5 304 409
Санта Марина	9	735	1 490 459
Марина Хил Черноморец	1	52	55 252
Иван Рилски Банско	1	54	65 194
Малинова долина - апартаменти	35	2 925	3 459 619
Малинова долина - гаражи	22	-	233 885
2017-2018	34	2 460	3 704 619
Санта Марина	6	382	923 825
Малинова долина - апартаменти	28	2 078	2 632 966
Малинова долина - гаражи	13	-	147 828
Общо за 2016, 2017 и 2018г.	80	6 226	9 009 028

30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

Към 31.12.2015 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2016 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели:

- Строителство и реализация на проекта за жилищни комплекси в кв. „ Малинова долина”, непосредствено до Националната спортна академия, гр.София.
- Продължаване на инвестиционния процес в Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол;

Реализирането на инвестиционните намерения през 2016 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 5,3 млн.лв. през 2016 г. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 2, Т. 5 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА №2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА КЪМ 31.12.2013 Г.

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

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

Общата стойност на активите отдадени за ползване срещу заплащане е 26 641 хил.лв. и включва:

- Недвижим имот (земя и сграда) в гр. Черноморец - с балансова стойност 2 224 хил. лв.
- Търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 3 549 хил. лв.
- Търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 1 539 хил. лв.
- Търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 198 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда – Комплекс 4 - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 834 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда Марина Плаза - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 3 164 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 274 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 2 610 хил. лв.
- Хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 12 249 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи (29 705 хил.лв.) е 90%.

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 31.12.2015 г.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г.

Сключени договори 01.01.2015 - 31.12.2015	Брой апартаменти	Кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 1			
Апартаменти	35	2 925	4 151 543
Гаражи	22	-	280 662
Малинова долина блок 2			
Апартаменти	28	2 078	3 159 559
Гаражи	13	-	177 394
Общо			7 769 157

Сключени договори 01.01.2015- 31.12.2015	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв.
Санга Марина	4	302	667 183
Банско	2	200	233 722
Марина Хил	4	305	363 589
Общо	10	807	1 264 492

2.2. Покупки на недвижими имоти.

През 2015 г. няма закупени недвижими имоти от Дружеството.

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

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

✓ Разходи за придобиване на ДМА.

Към 31.12.2015 г. няма разходи за придобиване на ДМА.

✓ Незавършено производство.

Към 31.12.2015 г. сумата на незавършеното производство е 27 964 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2015 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Натрупани разходи	Земни, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	-	476	476
Проект – "Санта Марина" - етап IV	39	2 353	2 392
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	10	1 735	1 745
Проект – гр. София	3 465	5 070	8 535
Проект – с. Герман	-	6 562	6 562
Проект – с. Паничище	733	1 293	2 026
Проект – гр. Сандански	250	-	250
Проект – гр. Сапарева баня	21	5 957	5 978
ОБЩО:	4 518	23 446	27 964

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 31.12.2015 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Наеми	Приходи 2015	Вземания	Неплатени	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	382 559	459 071	85 616	19%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	156 579	187 895	7 082	4%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	144 148	172 977		0%
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	332 671	399 205	399 205	100%
Хотел Черноморец	258 746	310 496	85 624	28%
БТК	8 311	9 974		0%
Други	17 765	21 318	754	4%
Общо наеми	1 300 781	1 560 937	578 281	37%
Управление Хотел гр.Банско	1 656 620	1 987 944	362 594	18%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	32 621	39 146	5 578	14%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско				
Общо приходи от управление	1 689 241	2 027 090	368 172	18%
Общо	2 990 022	3 588 026	946 452	26%

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

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

Политиката на СД на дружеството и през 2014 г. беше подчинена на прилагането на принципите за добро корпоративно управление. Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай“. В тази връзка Дружеството изготвя отчет „Спазвай или обяснявай“ и Карта за самооценка за корпоративното управление, които са неразделна част от Годишния финансов отчет.

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.

30.03.2016 г.



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