



***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРЕЗ 2008 ГОДИНА***

СОФИЯ, 2009

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща информация. развитие на дружеството. състояние и перспективи	5
1. Обща информация	5
2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено	6
3. Инвестиционни цели и стратегия на дружеството.....	7
4. Портфейл на дружеството.....	8
5. Анализ на финансовите отчети и резултатите от дейността на дружеството.	31
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.....	35
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.	35
8. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.	38
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.	39
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.....	40
11. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, осочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството.	40
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.	40
13. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем.	40

14. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемодатели договори за заем.....	42
15. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	42
16. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	42
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.....	43
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.....	44
19. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.....	45
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.....	45
21. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	46
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.....	46
23. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на дружеството към 31.12.2008 г.....	48
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.....	48
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.....	48
26. Данни за директора за връзки с инвеститорите.....	48
27. Промени в цената на акциите на дружеството.....	48
28. Анализ и разяснение на информацията по Приложение№ 11.....	49

29. Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.	52
30. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи	52
31. Перспективи за развитие на дружеството	52
II. Информация по чл. 4, 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 31.12.2008 г.	53
1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.	53
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.....	54
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....	55
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	55
5. Информация относно изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление	Error! Bookmark not defined.

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

- С Решение №7 на СГС/18.07.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв.
- С Решение №8 на СГС/28.09.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв. на 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лв.
- На 8.04.2008 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лева на 55 825 370 (петдесет и пет милиона осемстотин двадесет и пет хиляди триста и седемдесет) лева, разделен в същия брой акции.

С Решение №466-Е/23.04.2008 г. на КФН е вписана емисията в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

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

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*
- *Намаление на равнището на наемите*
- *Увеличаване на цените на строителството*

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)

- *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” АД СИЦ 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” АД СИЦ* инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които *„ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ* 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), офиси, 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.

През 2006 г. инвестициите, които *„ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ* е извършило бяха концентрирани в два големи проекта – луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” край град Созопол и луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско. Друг по-малък по мащаби проект на дружеството е хотелът в с. Черноморец.

През 2007 г. новите проекти на Дружеството са жилищен комплекс в гр. Созопол, луксозен жилищен комплекс в гр. Сандански, проект „Марина Хил – жилищна сграда” в с. Черноморец, както и луксозен жилищен комплекс и хотел „Рила Лейк Ризорт” в курорта Паничище.

Проектите на дружеството през 2008 г. са концентрирани предимно на територията на град София и са:

- Проект „Мини комплекс Малина вaley”, гр. София – луксозен жилищен комплекс от затворен тип;
- Проект „Студентски град” - мултифункционален комплекс
- Проект „София” - луксозен жилищен комплекс от затворен тип;
- Проект „Сапарева баня”, жилищен комплекс

Най новият проект на дружеството е търговски комплекс „Тракия”, гр. Пловдив.

Към 31.12.2008 г. инвестиционният портфейл на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ включва 15 проекта от различни пазарни сегмента. Общата РЗП е 385 хил.кв.м., а извършените от дружеството инвестиции към 31.12.2008 г. са в размер на 163 млн.лв.

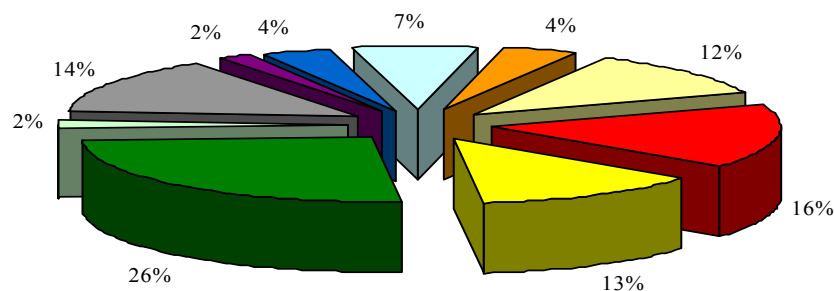
Инвестициите и проектите на дружеството са представени в следната таблица.

Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2008 г.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП (кв.м.)	Инвестиции (в лева, без ДДС)	
				Общо	към 31.12.2008
Санта Марина	Луксозен апартаментен комплекс и търговски площи	2005-2012	118 669	161 143 789	91 636 679
Св. Иван Рилски	Луксозен апартаментен комплекс и хотел	2006-2007	20 602	23 048 692	23 021 253
Марина Хил	Луксозна жилищна сграда	2006-2009	9 038	9 556 950	6 915 400
Студентски град	Мултифункционален комплекс	2008-2010	18 500	21 685 285	5 403 000
Мини комплекс Малина Валеи	Луксозен жилищен комплекс от затворен тип	2008-2010	14 765	18 970 000	5 994 000
София	Луксозен жилищен комплекс от затворен тип	2008-2010	50 000	50 850 000	6 562 000
Рила Лейк Ризорт	Луксозен апартаментен комплекс и хотел	2008-2010	15 000	20 973 000	2 687 000
Сапарева баня	Луксозен жилищен комплекс и балнеология	2008-2010	50 000	59 695 000	5 950 000
Созопол	Жилищен комплекс	2008-2011	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Луксозен жилищен комплекс	2008-2011	18 000	20 189 000	1 412 227
Тракия	Търговски комплекс	2008-2010	60 000	64 713 410	11 906 000
ОБЩО:			384 574	462 809 126	163 203 559

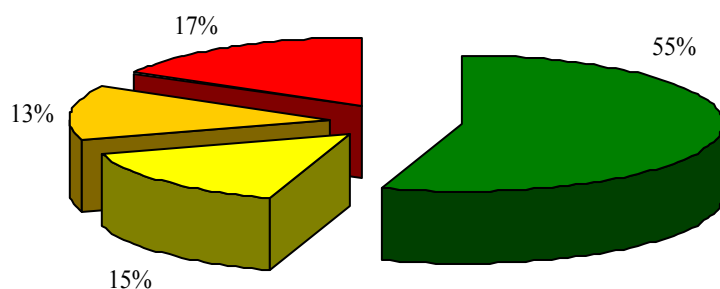
Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2008 г.

По проекти



- Санта Марина 1
- Санта Марина 3
- Св. Иван Рилски
- Балнеологичен комплекс Сапарева баня
- Жилищен комплекс - София
- Санта Марина 2
- Санта Марина 4
- Рила Лейк Ризорт
- Малина валеи
- Други

По пазарни сегменти



■ Луксозни апартаменти ■ Хотели ■ Жилищни сгради ■ Търговски площи

4.1.Описание на инвестициите на Дружеството към 31.12.2008 г.

4.1.1. Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”.

Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” е разположен в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Той има североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гористата местност „Света Марина”.



„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира в луксозен апартаментен комплекс „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 луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции и бъдещите такива по години.

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Етап 4
Инвестиционен период	2005-2007	2006-2008	2007-2011	2008-2012
Обща РЗП кв.м.	20,988	15,026	66, 686	15,500
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18,235	13,940	54,000	15,500
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87,3%	79,74%	80,73%	100%
Търговски площи - РЗП кв.м.	2,663	1,086	12,886	0
Търговски площи (% от общата РЗП)	12,7%	7,20%	19,27%	0%

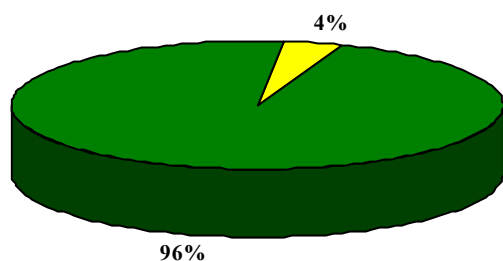
• **Етап 1 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – апартаменти за продажба**

	2005	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР, %	2%	95%	1%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП	400	10,000	7,929	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1,115	1,115	1,115	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС) - апартаменти	0	19,100,000	929,400	356,583



РЗП– апартаменти	18,329
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	20,385,983
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (лв. без ДДС)	20,385,983

Структура на продажбите към 31.12.2008 г.
Санта Марина, Етап 1



■ Продадени по договор ■ Остават за продажба

• **Етап 1 на луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Търговски площи**

- ✓ 2 Ресторанта
- ✓ Лоби бар
- ✓ Пул бар
- ✓ Супермаркет
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни и солариум

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	100%	-	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	2,663	-	
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1,560	-	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4,154,000	-	402,384
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421,000	131,000	185,938



РЗП – Търговски площи	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	264,00
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

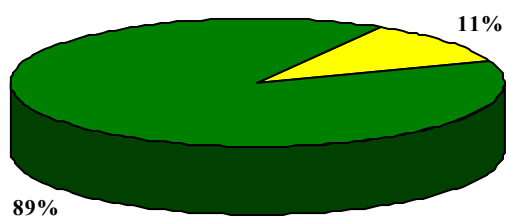
• **Етап 2 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	59%	41%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	10,942	3,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,269	1,269	1,269
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

Структура на продажбите към 31.12.2008 г.
Санта Марина, Етап 2



■ Продадени по договор ■ Остават за продажба

- Етап 2 на Луксозен апартаментен комплекс „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	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 Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

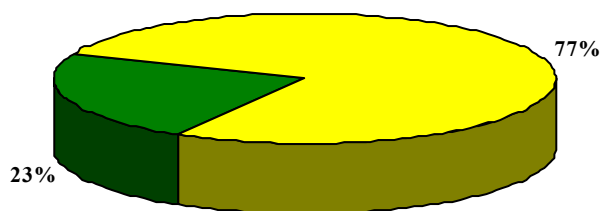
	2007	2008	2009	2010	2011
Инвестиция в СМР %	9%	34%	21%	23%	12%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	18,500	12,000	5,300	18,300
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,144	1,195	1,242	1,242	1,271
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	6,440	23, 591	14,350	15 900	8 350



РЗП– апартаменти	54,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	68 649 633
Парцели – кв.м.	48 945
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	9 735 493
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	78 385 126

Апартаменти Санта Марина етап 3	РЗП/кв.м
Въведени в експлоатация 2008г.	17 084
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	22 377 115
Цена на кв.м. (в лв. без ДДС)	1310

**Структура на продажбите към 31.12.2008 г.
Санта Марина, Етап 3**



■ Продадени по договор ■ Остават за продажба

• **Етап 3 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Търговски площи**

- ✓ Конферентен център
- ✓ Коктейл бар
- ✓ Два Пул бара
- ✓ Три басейна и солариум
- ✓ Многофункционален детски център
- ✓ Хранителен магазин

Търговски площи	РЗП/кв.м
Въведени в експлоатация	1 376
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	1 789 162
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1300



Търговски площи предстоящи за изграждане

Търговски площи	2010	2011
Инвестиция в СМР %	50%	50%
Завършени през годината кв.м. РЗП	5,755	5,755
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	890	919
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	5,124,000	5,280,000
Оборудване на търговски център	763,000	390,000

РЗП – търговски площи	11,510
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10,405,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2,425,000
Оборудване	1,154,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	13,984,000

• **Етап 4 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – апартаменти за продажба**

	2008	2009	2010	2011
Инвестиция в парцели	2 498 433	824 187		
Завършени през годината кв.м. РЗП			5 500	10 000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)		174 ¹	1 174	1 174
Инвестиция в СМР (лв. без ДДС)		300,000	5 000,000	12,890,000

РЗП– апартаменти	15,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	18,189,219
Парцели – кв.м.	16,203
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3,322,620
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	21,511,839

4.1.2. Луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско

Луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско е целогодишен ваканционен комплекс. Той включва луксозен хотел със SPA и спортно-възстановителен център и 4 двойни жилищни сгради. Комплексът е разположен в Пирин, непосредствено до град Банско. Местоположението му позволява бърз достъп до ски-съоръженията и останалата част от страната.

На 07.02.2008 г. е получено разрешение за ползване на хотелския комплекс в гр. Банско и към момента хотелът е функциониращ.

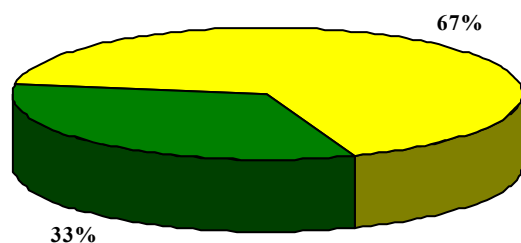


• Луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба

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)	6,192,600	387,500	208,333

РЗП – апартаменти	7,395
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6,788,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Стойност на обзавеждане	1,092,795
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	7,880,795

Структура на продажбите към 31.12.2008 г.
Св. Иван Рилски



■ Продадени по договор ■ Остават за продажба

• Луксозен апартаментен 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)	12,664,284
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	2,503,613
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15,167,897

4.1.3. Почивна база – Черноморец

Почивна база - Черноморец се намира на Българското Черноморско крайбрежие - в курортно селище Черноморец. Общата площ на почивната база е 2 875 кв. метра, а разгънатата застроена площ - 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)	1,356,400	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

4.1.4. Марина Хил - луксозна жилищна сграда в Черноморец.

Жилищната сграда включва:

- ✓ 68 Апартамента
- ✓ Подземен паркинг



Жилищна сграда	2007	2008	2009
Инвестиция в СМР %	19%	39%	41%
Завършени през годината кв.м. РЗП			5,888
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,040	1,040	1,040
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,142,000	2,312,450	2,441,550
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			200,000
	1,354,000	2,312,450	2,641,550

РЗП – Жилищна сграда	5,888
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	5,896,000
Придобит парцел 1,300 кв. м. (в лв.)	212,000
Обзавеждане (в лв. без ДДС)	200,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	6,308,000

4.1.5. Апартаментен комплекс в град Созопол



Апартаменти	2010	2011
Инвестиция в СМР %	20%	80%
Завършени през годината кв.м. РЗП	2,000	8,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	978	1,076
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	2,054,000	8,314,100

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

4.1.5. Жилищен комплекс „Медиус” в град Сандански

В края на октомври 2007 г. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ стартира нов проект в гр. Сандански. Той е първия жилищен комплекс на дружеството. Жилищният комплекс е от затворен тип и ще бъде построен върху имот от 17 083 кв. м., собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. В четириетажни къщи ще бъдат разположени самостоятелни апартаменти. Общата разгъната площ на жилищата е 18 000 кв.м. Комплексът ще разполага със самостоятелен паркинг, басейн, СПА център, спортни съоръжения и ресторантска част.



Апартаменти	2007	2008	2009	2010	2011
Инвестиция в СМР %	0%	1%	2%	50%	47%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	0	0	0	18,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)		978	1,076	1,183	1,183
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)		213,000	200,000	10,200,000	8,300,000

РЗП – апартаменти	18,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	18,990,300
Всичко придобити парцели	1,199,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	20,189,300

4.1.6. Луксозен апартаментен комплекс „Рила Лейк Ризорт”, курорт Паничище

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

Проектът е уникален както със своето местоположение, така и с това, че Дружеството е разработило специален „План за възстановяване и опазване на околната среда” и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня”.

		Етап 1
Инвестиционен период		2008-2010
Обща РЗП кв.м.		15,000
РЗП –кв.м.,вкл.:	Луксозни апартаменти за продажба	11,000
	% от общата РЗП	73%
	Хотел под наем	4,000
	% от общата РЗП	27%

• *Ваканционен комплекс „Рила Лейк Ризорт” – апартаменти за продажба*

Апартаменти	2007	2008	2009	2010	2011
Инвестиция в СМР %	0%	1%	9%	39%	50%
Завършени през годината кв.м. РЗП	-	-	1,000	5,000	5,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)		1,177	1,177	1,177	1,177
Инвестиция в СМР в лв. без ДДС)	20,940	115,000	1,200,000	5,100,000	6,500,000



РЗП – Апартаменти	11,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	12,951,506
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1,333,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	14,284,506

• *Луксозен апартаментен комплекс „Рила Лейк Ризорт” - хотел*

- ✓ *Два ресторанта*
- ✓ *Две конферентни зали*
- ✓ *Закрит плувен басейн*
- ✓ *Фитнес и Спа*
- ✓ *Ски гардероб*
- ✓ *Таверна*
- ✓ *Открита сцена*
- ✓ *Лоби бар*

Хотел	2009	2010	2011
Инвестиция в СМР %	0	42%	58%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	0	4,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,174	1,174	1,174
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	0	2,000,000	2,700,000
Оборудване хотел (в лв. без ДДС)	0	0	645,000



РЗП - Хотел	4,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4,709,639
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1,333,000
Оборудване (в лв. без ДДС)	645,800
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	6,687,639

4.1.7. Луксозен жилищен комплекс – Сапарева баня

Апартаменти	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Инвестиция в парцели	4,522,000	1,407,000	1,000,000	3,871,000	0	0
Инвестиция в СМР %	-	-	-	30%	30%	40%
Завършени през годината кв.м. РЗП				15,000	15,000	20,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)				978	978	978
Инвестиция в СМР в (в лв. без ДДС)				14,668,725	14,668,725	19,558,300

РЗП - Апартаменти	50,000
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	48,895,750
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	10,800,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	59,695,750

4.1.8. Мини комплекс „Малина валеи”, гр. София



Апартаменти	2009	2010	2011
Инвестиция в СМР %	5%	50%	45%
Завършени през годината кв.м. РЗП		10,000	4,764
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	880	880	880
Инвестиция в СМР в (хил.лв. без ДДС)	649,746	6,497,459	5,847,713

Общо РЗП:	14,764
РЗП - Апартаменти	10,967
РЗП – подземни	3,797
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	12,994,918
Парцели- кв.м.	4,600
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	5,946,817
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	18,971,265

4.1.9. Мултифункционален комплекс Студентски град

Комплексът ще включва:

- ✓ *Офиси*
- ✓ *Вътрешен паркинг*
- ✓ *Външен паркинг*
- ✓ *Магазини за мода и услуги*
- ✓ *Магазини за дома и заведения за хранене и забавление*
- ✓ *Супермаркет и малки магазини*

Търговски площи	2009	2010
Инвестиция в СМР %	80%	20%
Завършени през годината кв.м. РЗП	18,400	13,600
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	880	880
Инвестиция в СМР в (хил.лв. без ДДС)	32,490	8,123

РЗП - Търговски площи	32,000
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	40,613,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	5,349,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	45,962,000

4.1.10. Луксозен жилищен комплекс от затворен тип, гр. София

	2010	2011	2012
Инвестиция в СМР %	25%	30%	45%
Завършени през годината кв.м. РЗП	15,000	18,000	17,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	821	821	821
Инвестиция в СМР в (хил.лв. без ДДС)	10,270	12,320	18,480

РЗП - Апартаменти	50,000
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	41,070,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	9,780,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	50,850,000

4.1.11. Търговски комплекс „Тракия”- Нов проект

Проектът предвижда изграждането на локален търговски център и жилищна част в центъра на комплекс „Тракия” в гр.Пловдив. Идеята е този комплекс да бъде знаков за района и предвид добрата му видимост и достъпност от всички страни да го превърне в притегателно място за жителите на най-големия жилищен квартал в гр.Пловдив. Предпоставките за успех освен добрата транспортна достъпност и видимостта на имота са концентрацията на други търговски обекти и не на последно място изградената инфраструктура.

Основни параметри на парцела	
Площ на парцела – кв.м.	21,830
Плътност на застрояване (%)	50
Максимална застроена площ по терена – кв.м.	10,915
Озеленена площ по терена - %	30

Очаквана стойност на проекта при завършване – в лв.	74,100,000
Очаквани приходи от продажба - в лв.	131,140,000
Очаквана средна продажна – лв./кв.м.	1,497
Очаквана възвръщаемост на инвестицията – в %	77
Срок на завършване на проекта	началото на 2011 г.
Цена на проекта (с виза за проучване и проектиране на парцела) – в лв.	15,640,000



Търговският комплекс ще е разположен на две нива: едното е предвидено за голям супермаркет и няколко по-малки магазини, а второто ще е насочено към забавления, заведения за храна и напитки и спортни стоки.

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

Плановете на Дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес в:

- Етап 3 и Етап 4 на луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина“;
- Проект жилищен комплекс в гр.Сандански;
- Проект жилищен комплекс в гр.Созопол
- Проект луксозен апартаментен комплекс „Рила Лейк Ризорт“;
- Проект „Марина Хил“, Черноморец;
- Проект „Сапарева баня“;
- Проект „Малина валеи“;
- Проект „Студентски град“;
- Проект „София“;
- Проект търговски комплекс „Тракия“, гр. Пловдив.³

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 31.12.2007 г. и към 31.12.2008 г.

Счетоводен баланс

В ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ	2008	2007	ПАСИВИ	2008	2007
Нетекущи Активи	62 169	29 875	Собствен Капитал	80 139	62 915
Текущи Активи	74 917	55 115	Нетекущи пасиви	32 183	10 175
			Текущи пасиви	24 764	11 900
ОБЩО АКТИВИ	137 086	84 990	ОБЩО ПАСИВИ	137 086	84 900

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2008 г. стойността на активите възлиза на 137 086 хил.лв., а пазарната им стойност – 174 556 хил.лв

В таблиците по-долу са представени пазарните оценки на активите на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Явлена Импакт“ ООД към 31.12.2008 г. Данните са в лв.

³За повече информация вж. II. Информация по чл. 4, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба №2/17.09.2003 г.т.2.2. Покупка на недвижими имоти.

Разходи за придобиване на ДМА в лв.	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност	Разлика
Инвестиц. разходи за Басейн 3, Санта Марина		158 633		158 633	164 535	5 902
Инвестиц. разходи за Жилищна сграда Черноморец	5 888	3 454 718		3 454 718	3 133 000	- 321 718
Инвестиц. разходи Малинова долина		3 418		3 418		- 3 418
		3 616 769	-	3 616 769	3 297 535	- 319 234

Разходи за придобиване на ДМА в лв.	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност	Разлика
Хотел Банско	13 237	12 664 285	5 275 615	17 939 900	17 939 900	-
Земя гр. Созопол	17 274	3 132 233	456 689	3 588 923	4 622 522	1 033 600
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	1 662 191	2 995 500	2 970 850	- 24 650
Земя с.Черноморец	1 330	212 262	94 238	306 500	306 500	-
Земя гр.София Малинова долина	4 104	5 347 841		5 347 841	5 247 529	- 100 311
Земя и сграда с.Черноморец	3 150	3 117 214	1 103 186	4 220 400	4 220 400	-
Земя гр.Пловдив	21 830	11 906 201		11 906 201	12 503 100	596 899
Търговски комплекс Етап 1, Санта Марина	2 663	4 556 476	617 124	5 173 600	5 173 600	-
Търговски комплекс Етап 2, Санта Марина	1 086	2 623 194	- 252 494	2 370 700	2 370 700	-
		44 893 016	8 956 549	53 849 565	55 355 101	1 505 537

Продукция в лв.	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност	Разлика
Апартаменти Банско	5 292	5 105 296		5 105 296	9 691 917	4 586 621
Апартаменти Санта Марина Етап 1.2	2 576	3 004 092		3 004 092	6 847 000	3 842 908
Апартаменти Санта Марина, Етап 3	13 473	17 598 563		17 598 563	33 379 523	15 780 960
Търговски площи, Санта Марина, Етап 1	264	318 799		318 799	654 052	335 253
Търговски площи, Санта Марина, Етап 3	1 376	1 789 163		1 789 163	3 407 810	1 618 647
Трафопост 5, Санта Марина		142 875		142 875		
	22 981	27 958 787	-	27 958 787	53 980 302	26 164 389

Незавършено производство в лв.	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земи в себестойност	Бал. Стойност	Пазарна стойност на земя	Разлика
Проект Санта Марина, Етап 3	34 682	9 025 779	6 327 158	15 352 937	17 192 980	1 840 043
Проект Санта Марина, Етап 4	10 603		1 916 574	1 916 574	2 837 363	920 789
Проект с.Паничище	12 806	115 000	1 333 309	1 448 309	2 970 850	1 522 541
Проект м.Мисаря	11 520	9 917	1 715 766	1 725 683	2 243 420	517 737
Проект гр.София Малинова долина	4 563	46 998	5 946 817	5 993 815	5 835 271	- 158 544
Проект гр.София	53 199		6 562 285	6 562 285	8 835 160	2 272 875
Проект гр.Сандански	17 083	213 272	1 198 252	1 411 524	855 370	- 556 154
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 346	5 929 221	5 949 567	9 853 090	3 903 523
	231 341	9 431 311	30 929 381	40 360 693	50 623 504	10 262 811

Оценка на инвестиционни проекти- остатъчна стойност в лв.	Инвестиционни разходи + земя	Пазарна стойност	Разлика
Проект гр.София Малинова долина	5 993 815	5 295 088	- 698 727
Проект гр.Сандански	1 198 252	4 266 924	3 068 672
Проект с.Паничище	2 781 617	3 394 284	612 667
	9 973 684	12 956 296	2 982 612

в лв.

Други активи	11 299 888
Балансова стойност	137 085 070
Пазарна стойност	174 556 329

В счетоводните отчети е отразена пазарната стойност на инвестиционните имоти.

Отчет за доходите

в хил. Лв.	2008	2007
Приходи от дейността	42 983	47 899
<i>Нетни приходи от продажби</i>	36 910	45 116
<i>Приходи от финансиране</i>	0	0
Финансови приходи	6 073	2 783
Разходи за дейността	29 239	36 771
<i>Разходи по икономически елементи</i>	26 706	35 586
Финансови разходи	2 533	1 185
Нетна печалба за периода	13 744	11 128

Финансови коефициенти

в лева;		2008	2007
Брой обикновени акции – брой		55 825 370	50 700 000
Стойност на активите		137 086	84 990 000
Средно-претеглен брой акции		55 069 028	50 700 000
Цена на акция към 31.12.		0,82	2,10
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	80 139 000	62 915 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Assets Value per share)	NAV per share	1,44	1,24
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value)	P/B	0,57	1,69
Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	Net Profit Margin	31,98%	23.24%
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	10,03%	13.09%
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE	17,15%	17,69%
Доходност на една акция (Earnings per Share)	EPS	0,25	0,22
Цена на акция/ Печалба – (Price/Earnings per Share)	P/E	3,28	9,55

5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2008	31.12.2007
Общо приходи от дейността	42 983	47 899
Общо разходи за дейността	29 239	36 771
Финансов резултат за периода	13 744	11 128

Приходите от дейността през 2008 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти. Останалата част от приходите от дейността се дължи на приходи от услуги и наеми, приходи от преоценка на активи, приходи от продажба на стоки, приходи от лихви и от преоценки на инвестиционни имоти.

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2008 г. приходите от дейността намаляват и възлизат на 42 983 хил. лв. спрямо 47 899 хил.лв. за миналата година. В структурата на нетните приходи от продажби делът на приходите от продажба на продукция (апартаменти) е най-висок - 35 361 хил.лв. или 96% от нетните приходи. От началото на годината дружеството е сключило договори за продажба на 205 апартамента на обща стойност 44,5 млн.лв. (Вж. т. 7.2.Информация за общите приходи по географски пазар).

Разходите на фонда за отчетния период също намаляват. Към края на 2008 г. дружеството е извършило разходи в размер на 29 239 хил.лв., което представлява спад от 20% спрямо размера им към края на 2007 г. когато тяхното значение е 36 771 хил. лв. В общата

стойност на разходите за дейността по икономически елементи основен дял (59%) заема балансовата стойност на продадените активи (17 174 хил. лв.)⁴

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 3 183 хил.лева, което е 2,32 % от общата сума на актива⁵.

Към 31.12.2008 г.крайният финансов резултат на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е печалба в размер на 13 744 хил.лв.Отчетеният финансов резултат бележи ръст от 24 % спрямо същия период на миналата година, когато печалбата е 11 128 хил.лв.

Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2008 г. е 7 765 хил.лв. и намалява с 13% спрямо 31.12.2007 г., когато печалбата за разпределение е 8 870 хил.лв.

Печалбата на дружеството е формирана от приходите от 173 финализирани договора за продажба на апартаменти (луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”– 164 апартамента, луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски”- 9 апартамента). **(Вж. 7.2.1.Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на апартаменти)**

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 пазар.**

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.

⁴ Това е стойността на продадените апартаменти, които са прехвърлени към новите им собственици.

⁵ 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.

7.1. Информация за общите приходи по категория дейност.

Приходите от дейността през 2007 г. и 2008 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 услуги и наеми, приходи от преоценка на инвестиционни имоти и приходи от лихви.

В отчета за доходите към 31.12.2008 г. приходите са класифицирани по следния начин:

- “Нетни приходи от продажби на продукция” - 35 361 хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти.
- “Нетни приходи от продажби на стоки” - 381 хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти.
- “Нетни приходи от продажби на услуги” - 57 хил. лв.
- “Други приходи” - 1 111 хил. лв. - приходи от наеми на инвестиционни имоти (1 025 хил. лв.), отказани резервации (79 хил. лв.), други (7 хил. лв.)
- Приходи от лихви – 71 хил. лв.
- Други финансови приходи – от последващи оценки на инвестиционни имоти – 6 002 хил. лв.

Приходи на Дружеството към 31.12.2007 г. и към 31.12.2008 г.

	31.12.2008	31.12.2007
А. Приходи от дейността	42 983	47 899
I. Нетни приходи от продажби на:	36 910	45 116
1. Продукция	35 361	42 337
2. Стоки	381	961
3. Услуги	57	18
4. Други	1 111	1 800
II. Финансови приходи	6 073	2 748

Относителният дял на приходите от продажби на продукция през 2008 г. е 82% спрямо размера на общите приходи от дейността и бележи спад от 6 процентни пункта спрямо предходния отчетен период (88% за 2007 г.).

7.2. Информация за общите приходи по географски принцип.

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

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

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

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

Съгласно одитираните финансови отчети приходите от дейността през 2007 г. и през 2008 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти в луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”, гр. Созопол и луксозен апартаментен комплекс „Св.Иван Рилски”, гр.Банско.

Към 31.12.2008 г. приходите на Дружеството от продажби на продукцията (апартаменти) възлизат на 35 361 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти в луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”, гр.Созопол и в луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско към 31.12.2008 г.

Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от продажби на продукцията към 31.12.2008 г.

Обект	Брой продадени апартаменти	Приходи от продажби на продукцията 31.12.2008 г.
„Санта Марина”	164	34 157 840
„Санта Марина” - I етап	17	2 310 793
„Санта Марина” - II етап	103	20 454 859
„Санта Марина” - III етап	44	11 392 188
„Св.Иван Рилски” - Банско	9	1 203 706
Общо:	173	35 361 546

7.2.3. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на услуги (приходи от наеми).

Обект	Приходи от продажби на услуги (приходи от наеми) 31.12.2008 г.
„Санта Марина” - I етап – Търговски комплекс	366 635
„Санта Марина” - II етап – Търговски комплекс	113 165
Апартаменти Созопол	14 445
Хотел Черноморец	254 060
Други	18 023
„Св.Иван Рилски” – Банско, хотел	258 406
Общо:	1 024 733

7.2.7. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от управление на обекти и други приходи.

Обект	Приходи от управление на обекти 31.12.2008 г.
„Санта Марина” - I етап – Търговски комплекс	6 650
Апартаменти Созопол	50 700
Общо:	57 350

	Други приходи 31.12.2008 г.
Приходи от наем	1 024 733
Приходи от отказани резервации	79 075
Други	7 142
Общо:	1 110 950

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 дружеството със специална инвестиционна цел основният 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.

До 31.12.2008 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	Управление недвижими имоти, наем, комисионни, обзавеждане	3 099
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Строително-монтажни работи, комисионни, обзавеждане	1 968
"ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туриزم" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни и хотелски услуги	6
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти, хотелски услуги	898
"ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Обзавеждане	1
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	51
"ФеърПлей Секюрити" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	1
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	46
ОБЩО:			6 070

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	1 082
ОБЩО:			1 082

От момента на учредяването си до 31.12.2007 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 2008 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

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

През 2008 г. няма сделки, водени извън балансово.

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 2008 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от средствата от капитала на дружеството, банкови кредити и емисия облигации. Чрез използването на тази комбинирана схема се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството. (Вж. т.13 Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.)

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

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

• **Банкови кредити**

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2008 г. (хил. лева)		Разходи за лихви за периода 01.01 – 31.12.2008 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част	
1	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револвиращ	EUR	1 500 000	едном. EURIBOR + 2.0%	05.2008	05.2010		1 874	40

2	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револ- виращ	EUR	3 500 000	трим. EURIBOR + 2.5%	06.2007	10.2009	4 558		381
3	EFG Private Bank Luxemburg	инвести- ционен	EUR	5 000 000	едном. EURIBOR + 2.95%	06.2008	05.2013	1 259	7 688	239
4	СИБанк АД	инвести- ционен	EUR	3 000 000	шестм. EURIBOR + 4.0%	07.2006	07.2008	-	-	15
5	Банка Пиреос България АД	револ- виращ	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 2.75%	12.2007	08.2009	2 931		147
6	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	2 580 000	трим.. EURIBOR + 2.75%	12.2007	12.2012		3 313	151
7	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	1 350 000	трим. EURIBOR + 2.5%	03.2008	06.2008	-	-	40
8	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	3 750 000	трим.. EURIBOR + 2.75%	03.2008	03.2010	5 501	1 833	360
9	Банка Пиреос България АД	револ- виращ	EUR	1 140 000	едном. EURIBOR + 2.0%	03.2008	03.2009	-	-	90
10	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	6 250 000	трим.. EURIBOR + 2.75%	04.2008	03.2011		2 445	115
11	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	3 000 000	трим. EURIBOR + 4.0%	10.2008	08.2011	978	4889	95
12	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	1 200 000	трим. EURIBOR + 4.0%	10.2008	04.2010		2347	38
Общо:								15 227	24 389	1 711

• **Облигационен заем:**

No	Вид кредит	Валу- та	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпус-кане	Краен срок за погася-ване	Задължение към 31.12.2008 г. (хил. лева)
1.	Обединена българска банка АД- довереник на облигационерите	EUR	4 000 000	шестмесечен EURIBOR + 4.0%	08.2006	08.2011	7 794

Към 31.12.2008 г. нетекущите търговски и други задължения на „ФеърПлей
Интернешънъл” АД включват:⁶

⁶ За повече информация вж. Финансов отчет на „ФеърПлей Интернешънъл” АД към 31.12.2008 г. Отчетът е публикуван на интернет страницата на БФБ – София АД <http://www.bse-sofia.bg>

- задължения към свързани предприятия – 389 хил.лв.
- получени заеми от банки и небанкови финансови институции - 44 172 хил.лв.
- задължения по получени търговски заеми – 1 565 хил.лв.
- задължения по облигационни заеми – 23 666 хил.лв.

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

Към 31.12.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2008 г. нетекущите търговски и други вземания на „ФеърПлей Интернешънъл” АД включват:

- вземания от свързани предприятия – 15 663 хил.лв.
- вземания по търговски заеми – 5 241 хил.лв.

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

На 8 април 2008 г. беше вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията 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.

Средствата от извършената нова емисия ценни книжа през отчетния период са използвани за финансиране на текущите и новите проекти на фонда.

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

В таблицата по-долу е представена информация за публикуваната от Дружеството през месец октомври 2008 г. прогноза за финансовия резултат и действително реализирания финансов резултат, съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството за 2008 г.

	Публикувана прогноза през м.октомври 2008 г.	Финансов резултат към 31.12.2008 г.
Очаквана Печалба за разпределение за 2008г. (в хил.лв.)	7 000	7 765
Минимален дивидент 90% от печалбата за 2008г.	6 300	6 989
Дивидент на 1 акция при капитал 55,825,370 акции (в лв.)	0,11	0,125

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството се констатира преизпълнение на прогнозирания финансов резултат с 10 %. Преизпълнението се дължи главно на по-големия

брой финализирани продажби на апартаменти от Етап 3 на луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”, гр. Созопол през последното тримесечие на 2008 г.

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

През 2008 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от средствата от капитала на дружеството, банкови кредити и емисия облигации. Чрез използването на тази комбинирана схема се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2008 г, както и за капиталовата структура на Дружеството.

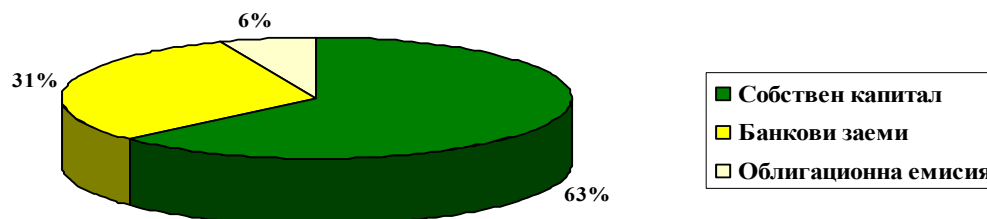
Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2008 г.

	Хил.лв.		Хил.лв.
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	74 917	1. Текущи пасиви	24 764
2. Нетекущи активи	62 169	2. Дългосрочни кредити	32 183
Общо активи:	137 086	Общо пасиви:	56 947
NAV (Нетна стойност на активите)	80 139		

Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2008 г.

	(в хил.лв.)
Собствен капитал	80 139
Банкови заеми	39 616
Корпоративни облигации	7 794

Капиталова структура към 31.12.2008 г.



Към края на 2008 г. привлеченият капитал на дружеството се формира главно от получените кредити в размер на 39 616 хил.лв.⁷ и издадената облигационна емисия от дружеството в размер на 7 794 хил. лева.

Основният риск свързан със задълженията е плаващият лихвен процент, който е обвързан с равнищата на едномесечния, тримесечия и шестмесечния Euribor. Ако през 2009 г. те продължат да намаляват, това ще доведе до по-ниски разходи за лихви.

Към 31.12.2008 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 40 %.

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

Ликвидността изразява способността на дружеството да покрива текущите си разходи. Основните видове ликвидност, които се изчисляват са- **обща, бърза, незабавна и абсолютна**. Те се различават по броя елементи от текущите активи, които се съотнасят към текущите пасиви.

В таблицата са представени коефициентите на ликвидност на Дружеството за 2007 г. и 2008 г.

Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за 2007 г. и 2008 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2008	31.12.2007
Обща ликвидност	3.03	4.60
Бърза ликвидност	0.19	0.83
Незабавна ликвидност	0.02	0.12
Абсолютна ликвидност	0.02	0.12

⁷ Кредитите и облигационната емисия са договорени в евро. Те са преизчислени в лева с цел използване на единна парична единица в настоящия отчет.

Към 31.12.2008 се забелязва понижаване на всички коефициенти на ликвидност, спрямо края на 2007 г., поради засилена инвестиционна дейност.

Тенденциите, които определят равнището на коефициентите на ликвидност са следните:

•По отношение на текущите активи:

Размерът на наличните парични средства и техни еквиваленти намалява от 1 455 хил.лв. в края на 2007 г. на 373 хил. лева към 31.12.2008 г.

Вземанията към края на отчетния период намаляват двукратно спрямо края на 2007 г. и възлизат на 4 287 хил.лв. Те са формирани основно от данъци за възстановяване (2 375 хил.лв.).

Към 31.12.2008 г. материалните запаси нарастват с 54% и достигат размер 69 185 хил.лв. Ръстът им е обусловен от 60% ръст на незавършеното производство, което в края на 2008 г. е в размер на 40 361 хил.лв.

•По отношение на текущите пасиви:

Външните източници на парични средства са подробно пояснени в **т.13. Информация относно сключените от Дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем.**

Към 31.12.2008 г. текущите пасиви на дружеството възлизат на 24 764 хил.лв., което представлява двукратно нарастване спрямо техния размер в края на 2007 г. Най-голям дял в текущите задължения имат задълженията по получени кредити от банки и небанкови финансови институции, чийто относителен дял през отчетния период спрямо предходната година се запазва (61%).

Бъдещите промени в ликвидността на дружеството са свързани с очакванията за запазване на стабилния тренд в темповете на продажбите и нотариални прехвърляния на апартаменти през 2009 година, както и с реализиране на доходи от наеми.

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 2008г.⁸

⁸ За повече информация вж. Приложение към Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2007 г.

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

На проведено на 25.03.2008 г. ГОСА на Дружеството по т. 5 от дневния ред – „Вземане на решение за промяна в състава Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“, Общото събрание на акционерите гласува следното решение: освобождава Здравко Кирилов Иванов от длъжност член на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите избира Светослав Петров Солтариев на длъжност член на Съвета на директорите.

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

За 2008 г. членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Маню Тодоров Моравенов – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 105 440 лв. (Сто и пет хиляди четиристотин и четиридесет лв.)
- Ивайло Александров Панов – в качеството си на член на СД – 9 680 лв. (Девет хиляди шестстотин и осемдесет лв.)
- Светослав Петров Солтариев – в качеството си на член на СД - 16 730 лв. (Шестнадесет хиляди седемстотин и тридесет 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.

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

„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ	Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
---------------------------	--

„СФБ Капиталов пазар” АД	Заместник- председател на Съвета на директорите
--------------------------	---

ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Изпълнителен директор
----------------------------------	-----------------------

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

Маню Моравенов не е участвувал 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 участвувал 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 участвувал 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.

Светослав Петров Солтариев не е участвувал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е бил член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Светослав Солтариев не е участвувал 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 Светослав Солтариев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му 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 31.12.2008 Г.

Име	Вид вътрешно лице	Брой Акции	% от капитала
1. Маню Тодоров Моравенов	Председател на СД и Изп.директор	6 114	0,01

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

Към 31.12.2008 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 ВСИЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2008 г. Дружеството няма всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

26.ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

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

Адрес за кореспонденция и телефон:

- гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8199 121 , факс: 962 13 22, e-mail:s.yotinska@fpp.bg

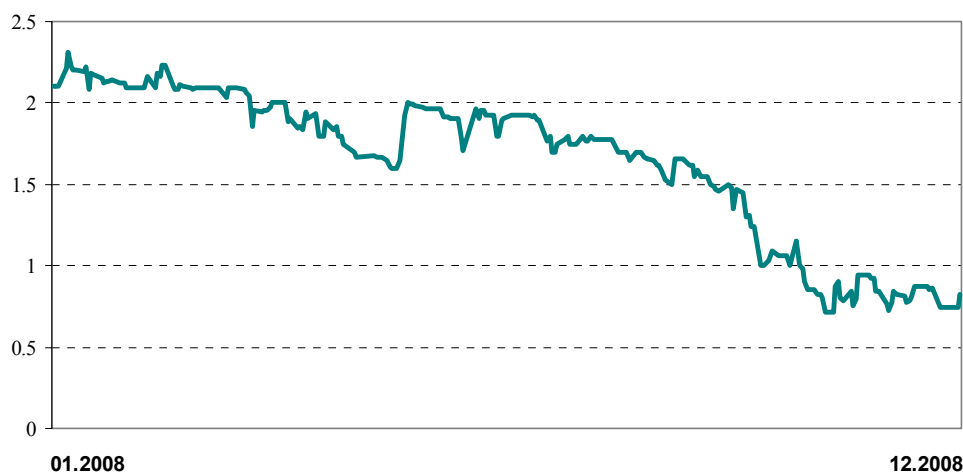
27.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Промените в цената на акциите на дружеството през отчетния период са в следните граници:⁹

⁹ Данните са взети от страницата на БФБ

Начална цена – BGN	2.10
Последна цена – BGN	0.82
Максимална цена – BGN	2.31
Минимална цена – BGN	0.72
Процентно изменение	-61 %
Стойностно изменение	-1.283

FairPlay Properties



Източник: Българска Фондова Борса

<http://www.bse-sofia.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 31.12.2008 г. основният капитал на дружеството възлиза на 55 825 370 (петдесет и пет милиона, осемстотин двадесет и пет хиляди и триста и седемдесет) лв. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	234	8 010 669
2.	юридически лица	57	47 814 701
	Общо:	291	55 825 370

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

На 15.08.2006 г. е издадена емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с **ISIN код BG2100030068**.

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

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

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

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

Име	ПРЯКО УЧАСТИЕ		ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		Забележка
	Бр. Акции	% участие	Бр. Акции	% участие	
1. ФеърПлей Интернешънъл АД	37 279 921	66,78%	44 820 378	80,29%	Дата на последна промяна
2. Марио Захариев Захариев	4 810 457	8,62%	44 820 378	80,29%	27.10.2008 г.
3. Анна Петрова Захариева	2 730 000	4,89%	44 820 378	80,29%	28.08.2006 г.

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

28.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на

правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

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

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

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

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

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

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

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

- **Маню Тодоров Моравенов** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен директор
- **Ивайло Александров Панов** - член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Светослав Петров Солтариев** - член на Съвета на директорите на Дружеството

Съгласно чл.27, ал.1 от Устава на дружеството в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър, СД може да вземе решение за увеличаване на капитала на дружеството до 200 млн. лв. 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 31.12.2008 г. дружеството има сключени 62 договора, чието финализиране ще се осъществи през 2009 г.

Очаквания за отчитане на приходи от продажби през 2009 г.

Сключени договори - нефинализирани към 31.12.2008	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв. без ДДС)
„Санта Марина”, Созопол	57	4 611	14 223 609
Етап 1	2	102	142 287
Етап 2	3	284	819 664
Етап 3	52	4 225	13 261 659
„Св. Иван Рилски”, Банско	5	505	893 239
ОБЩО:	62	5 116	15 116 848

30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2008 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2009 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- Продължаване на инвестиционния процес в:
 - ✓ Етап 3 и Етап 4 на луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”;
 - ✓ Проект луксозен апартаментен комплекс „Рила Лейк Ризорт”;

- ✓ Проект „Марина Хил” – довършване.
- Отдаване под наем на всички вече придобити имоти, които са напълно завършени и не са продадени;
- Отдаване за управление на всички апартаменти, които не са продадени
- Продължаване на инвестициите в изграждане на хотелски и ваканционни комплекси и в други региони;
- Участие в проекти свързани с търговски и офис площи, които могат да осигурят достатъчно висока доходност;
- Развитие на новите проекти на територията на град София:
 - ✓ Проект „Малина вaley”
 - ✓ Проект „Студентски град”
 - ✓ Проект „София”
- Развитие на проекти в областта на балнеологията:
 - ✓ Проект „Сапарева баня”
- Развитие на проект „Тракия”

Финансирането на инвестиционната дейност ще бъде извършено със собствени средства (постъпления от продажба на апартаменти), както и с привлечен капитал от финансови институции.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 4, 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 31.12.2008 Г.

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

Активите отдадени за управление включват отдадения под наем обект в с.Черноморец, отдадените под наем търговски комплекси от Етап 1 и Етап 2 на апартаментен комплекс „Санта Марина”, както и хотелът в гр. Банско.

Общата стойност на активите отдадени за управление е 29 740 хил.лв. и включва:

- недвижим имот (земя и сграда) в с. Черноморец - с балансова стойност 4 220 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 5 173 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 2 371 хил. лв.
- хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 17 940 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за управление спрямо общия размер на секюритизираниите активи (53 849 хил.лв.) е 55,23%.

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 31.12.2008 г.

Сключени договори 01.01.-31.12.2008 г.	Брой апартаменти	кв.м.	Стойност в лв. без ДДС
„Санта Марина” Созопол	191	14 753	42 428 623
„Санта Марина” Етап 1	12	676	1 348 349
„Санта Марина” Етап 2	83	6 241	16 426 427
„Санта Марина” Етап 3	96	7 836	24 653 847
„Св.Иван Рилски”, Банско	14	1 298	2 098 271
Общо към 31.12.2008 г.	205	16 051	44 526 895

2.1.2. Нотариално придобити апартаменти към 31.12.2008 г.

	Брой апартаменти	кв.м.	Стойност в лв. без ДДС
„Санта Марина” Етап 1	248	18 329	20 385 983
„Санта Марина” Етап 2	180	13 942	17 699 000
„Св.Иван Рилски”, Банско	79	7 364	9 876 182
Общо към 31.12.2008 г.	507	39 635	45 961 165

2.2. Покупки на недвижими имоти.

Парцелите придобите през отчетния период са представени в следната таблица:

Придобити парцели през 2008 г.

ОБЕКТИ	Изпълнение 2008г	кв.м	цена в лева без ДДС
Санта Марина етап 3	701 786	2 733	257
Санта Марина етап 4	1 916 573	10 603	181
Проект Сапарева баня	1 406 617	24 178	58
Проект Малинова долина	10 121 160	8 667	1 168
Проект София	6 489 120	53 199	122
Пловдив	11 906 201	21 830	545
Обща стойност	32 541 457	121 210	

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 31.12.2008 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на **3 617** хил. лв. Разходите (в хил. лв.) са за:

Инвестиционни разходи за изграждане търговски комплекс и басейн - етап III - гр. Созопол, местността "Св. Марина"	159
Инвестиционни разходи за изграждане на жилищна сграда в с. Черноморец	3 455
Инвестиционни разходи за изграждане на търговска сграда – гр. София, проект „Малинова долина”	3
ОБЩО:	3 617

✓ Незавършено производство.

Към 31.12.2008 г. сумата на незавършеното производство е 40 361 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2008 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Натрупани разходи	Земи, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	9 026	6 327	15 353
Проект – "Санта Марина" - етап IV		1 917	1 917
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	10	1 716	1 726
Проект – гр. София	47	5 947	5 994
Проект – с. Герман		6 562	6 562
Проект – с. Паничище	115	1 333	1 448
Проект – гр. Сандански	213	1 198	1 411
Проект – гр. Сапарева баня	21	5 929	5 950
ОБЩО:	9 432	30 929	40 361

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. 2008 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Обект	Приходи към 31.12.2008	Вземания без ДДС към 31.12.2008	Относителен дял на неплатените наеми
Търговски комплекс Санта Марина I етап	366 635	279 135	76%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	113 165	113 165	100%
Апартаменти Созопол	14 445		
Хотел Черноморец	254 060	63 853	25%
Други	18 023		
Хотел гр.Банско	258 406	204 988	79%
Общо	1 024 733	661 141	65%

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

В началото на 2006 г. бе разработена и одобрена от Съвета на директорите на дружеството Програма за добро корпоративно управление на **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**. Програмата бе разработена в съответствие с международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), приети на 18.12.2002 г. от ДКЦК, сега вляла се в Комисия за финансов надзор (КФН).

Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството - Съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения.

В съответствие с изпълнение на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на дружеството и през 2008 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПКЗК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

Стриктното прилагане на принципите на добро корпоративно управление през 2008 г. бе от съществено значение за цялостния процес на управление на Дружеството и допринесе за изграждането на надеждна и сигурна стратегия, която гарантира, че политиката на **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** е резултат от обективни и закономерни процеси.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е носител на приза „Дружество с най-добро корпоративно управление при дружествата със специална инвестиционна цел за 2006 г.” на Асоциацията на инвеститорите.

06.02.2009 г.



.....
 М. Моравенов
 Председател на СД и Изпълнителен директор на
“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ