



**FAIRPLAY**  
PROPERTIES

***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ  
ПРЕЗ 2017 ГОДИНА***

***СОФИЯ, 2018***

## СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обща информация. развитие на дружеството. Състояние и перспективи ..7	
1. Обща информация.....7	
2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено..... 10	
2.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове) ..... 10	
➤ Неблагоприятни изменения на пазарните цени; ..... 11	
➤ Зависимост на дружеството от наемателите на недвижими имоти; ..... 11	
➤ Свободни имоти и необходимост от преустройство; ..... 11	
➤ Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти; ..... 11	
➤ Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране; ..... 11	
➤ Непокрити от застраховка загуби;..... 11	
➤ Напускане на ключови служители. .... 11	
2.2. Общи (системни) рискове. .... 11	
➤ Неблагоприятни промени в законодателството; ..... 11	
➤ Финансиране на инвестициите в недвижими имоти; ..... 11	
➤ Риск от забавен икономически растеж; ..... 11	
➤ Кредитен риск; ..... 11	
➤ Валутен риск;..... 11	
➤ Инфлационен риск; ..... 11	
➤ Политически риск; ..... 11	
➤ Други системни рискове..... 11	
3. Инвестиционни цели и стратегия на дружеството..... 12	
3.1. Инвестиционни цели на „Феърплей протъртие“ АДСИЦ..... 12	
3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели; ..... 12	
4. Портфейл на дружеството. .... 12	
4.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2017 г. .... 14	
4.1.1. Жилищни комплекси в София ..... 14	
4.1.2. Ваканционно селище „Санта Марина” ..... 17	
4.1.3. Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско..... 25	
4.1.4. Марина Хил – Черноморец ..... 27	
4.1.5. Марина Хил - жилищна сграда в Черноморец. .... 28	
4.1.6. Комплекс „Рила лейк ризорт”, Паличище ..... 29	
4.1.7. Медицински спа център с жилищна част – Сапарева баня ..... 31	
4.1.8. гр. Сандански, област Благоевград..... 31	
4.1.9. с. Герман, Столична община, област София ..... 32	

4.2 Описание на основните нови инвестиции на „Фертилей пропъртис“ АДЪНЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти. ....	32
5. Анализ на финансовите отчети и резултатите от дейността на дружеството. ....	33
5.1. Обобщени финансови отчети.....	33
5.2. Анализ на резултатите от дейността. ....	36
5.3. Финансови инструменти, използвани от предприятието. ....	37
и през 2017 г. година проектите на дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити. (вж. т.13 информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.).....	37
5.4. Екологични въпроси. ....	38
6. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на Дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.....	39
7. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно.....	39
7.1. Информация за общите приходи по категория дейност.....	39
Относителният дял на приходите от продажби на продукция в структурата на общите приходи от дейността през 2017 г. е 63,7% и се увеличава спрямо 2016 г., когато възлиза на 35,7%.....	40
7.2. Информация за общите приходи по географски принцип. ....	40
7.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на апартаменти.....	40
7.2.3. Информация за общите приходи по географски принцип – други приходи (приходи от наеми и от управление на обекти). ....	41
7.3. Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител (като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно).....	42
8. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството. ....	42
9. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън	

обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна е посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.....42

10. Информация за събития и показатели е необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година. ....43

11. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за Дружеството.....43

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. ....43

13. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на засмополучатели договори за заем.....43

14. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на засмодатели договори за заем. ....44

15. Информация за използването на средствата от издадена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....44

17. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси е посочване на възможностите за обелужване на задълженията и евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. ....45

Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2017 г.....45

18. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност. ....46

19. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група. ....46

20. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рискове.....46

21. информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....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.....47

22.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството.47

22.2. Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.....	47
23. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриетите и висшия ръководен състав акции на Дружеството към 31.12.2017 г.....	49
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.....	49
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.....	50
26. Данни за Директора за връзки с инвеститорите.....	50
27. Промени в цената на акциите на дружеството.....	50
28. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11.....	51
28.1. Структура на капитала на ФНП. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас. ....	51
28.2.Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.....	53
28.3.Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите. ....	53
28.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права. ....	54
28.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. ....	54
28.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които сътрудничеството на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.....	54
28.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.....	54
28.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.....	54

28.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последниците от тях.....55

28.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.....55

29. Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....55

30. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи.....55

31. Перспективи за развитие на Дружеството.....55

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 31.12.2017 г. ....56

1. Относителен дял на активите, отдадени за управление срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизиранияте активи.....56

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизиранияте активи, както и за такива сделки, след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....56

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....57

4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....58

„ФеърПлей Пронъртис“ АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За посочените по-горе дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.....59

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

## 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (ФНП) 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 предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

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

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

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

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

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

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

- На 14.04.2016г. Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 27 912 685 (двадесет и седем милиона деветстотин и седемстотин хиляди) лева на 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в същия брой акции. С Решение №76-Е/08.02.2016 г. на КФН е вписана емисията в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

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

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

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

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

Дружеството има издадени две облигационни емисии, както следва:

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

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

- На основание чл. 100ц, ал. 2 и ал. 3 от ЗППЦК във вр. чл. 4 от ЗПЗФИ наведено 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, лихвопосни, безпалични, 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**



купоното и лихвено плащане на 15.11.2015г. (петнадесети ноември две хиляди и петнадесета година). Размерът на погасяваната главница е общо 1 519 000 (едни 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 преждевременно всички свои задължения по издадена от същата емисия облигация 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 (едни 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“ АД СИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100002133.

Към датата 31.12.2017 г. *Дружеството* е включено в секторния индекс BCFTR40.

Към момента на изготвянето на този документ има 2 (двама) служители, назначени по трудов договор. Освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЗК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, в дружеството има назначени 1(едни) юристи.

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

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

- „Инвеститор на Годишната“ в сектор „Туризм“ 2013 г. за инвестицията на дружеството във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол.
- Призьор в Годишната класация на вестника „Дневник“ - „100-те най-добри компании на борсата в България за 2009 г.“ в раздел „Най-добър АД СИЦ в имоти“.
- „Най-добра IR електронна страница“ за 2008 г. на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България;
- „Дружество с най-добро корпоративно управление при дружествата със специална инвестиционна цел за 2006 г.“ на Асоциацията на инвеститорите в България;

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

- Ваканционно селище „Санта Марина“ е първият български носител на престижната световна награда FIABCI Prix d'Excellence Golden Winner, категория „Курорти“, май 2014 г.;

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

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

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

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

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

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

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

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 „Феърлей Пропъртис“ АДСНЦ:

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

## **2.2. Общи (системни) рискове.**

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

Към общите рискове се отнасят:

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

### 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

#### 3.1. Инвестиционни цели на „ФеърШлей Пропъртис“ АД СИЦ

Основната инвестиционна цел на *„ФеърШлей Пропъртис“ АД СИЦ* 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. Стратегиите 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.

*„ФеърШлей 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. *„ФеърШлей Пропъртис“ АД СИЦ* инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които *„ФеърШлей Пропъртис“ АД СИЦ* 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 31.12.2017 г. инвестиционният портфейл на *„ФеърШлей Пропъртис“ АД СИЦ* включва десет проекта в различни класове имоти. Очакваната РЗП на всички проекти на ФНП АД СИЦ е 373 хил.кв.м.

Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2017 г. са представени в следната таблица.

## Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2017 г.

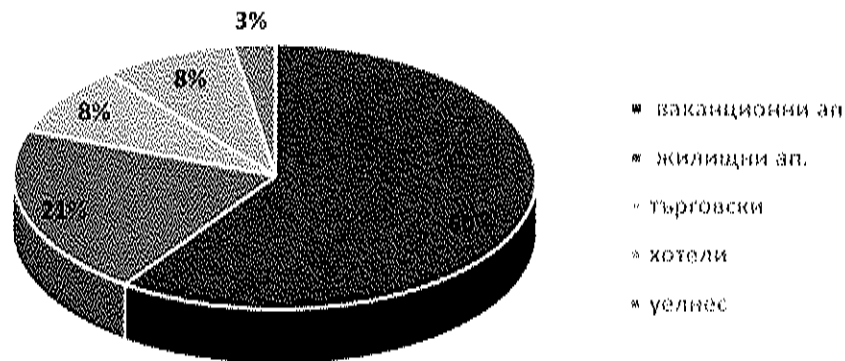
Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗИ	Инвестиции	31.12.2017
Санта Марина	Ваканционно селище	2005- т.б.с	130 385	176 608 158	142 540 737
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	2006-2008	20 602	23 156 169	23 156 169
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2012	9 038	9 679 200	9 604 680
Созопол	Ваканционни апартаменти	2008- т.б.с	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- т.б.с	18 000	20 189 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	2008- т.б.с	6 000	10 133 000	3 608 109
Сапарева баня	Wellnes and spa	2009- т.б.с	100 000	87 000 000	5 978 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- т.б.с	50 000	50 850 000	6 562 000
Малинова долина проект 1	Жилищен комплекс	2008-2017	15 749	15 366 444	15 366 444
Малинова долина проект 2	Жилищен комплекс	2008-2018	13 614	16 246 817	14 996 817
<b>ОБЩО:</b>			<b>373 388</b>	<b>421 212 788</b>	<b>224 976 956</b>

\*т.б.с. – ще бъде потвърдено

### Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2017 г.



## По пазарни сегменти



### 4.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2017 г.

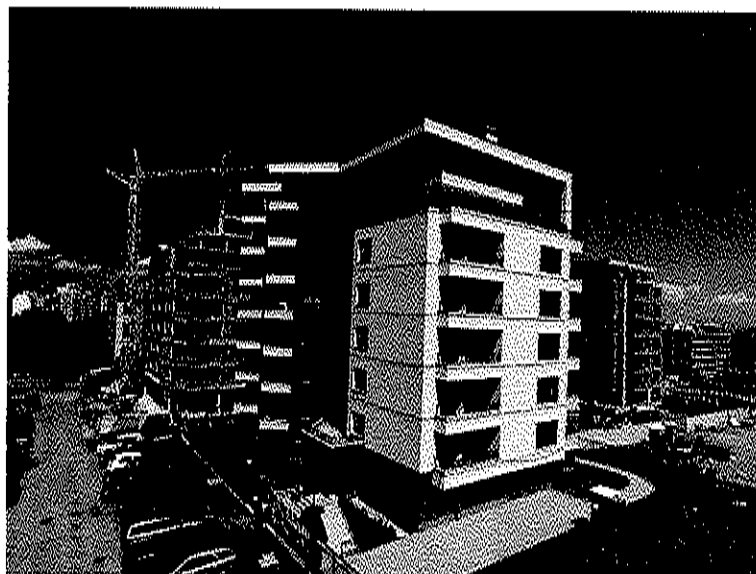
#### 4.1.1. Жилищни комплекси в София

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

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

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

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

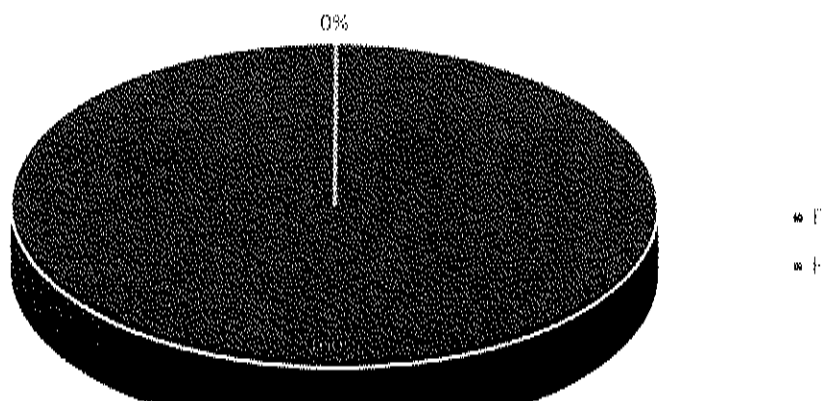


Малинова долина, Комплекс 1

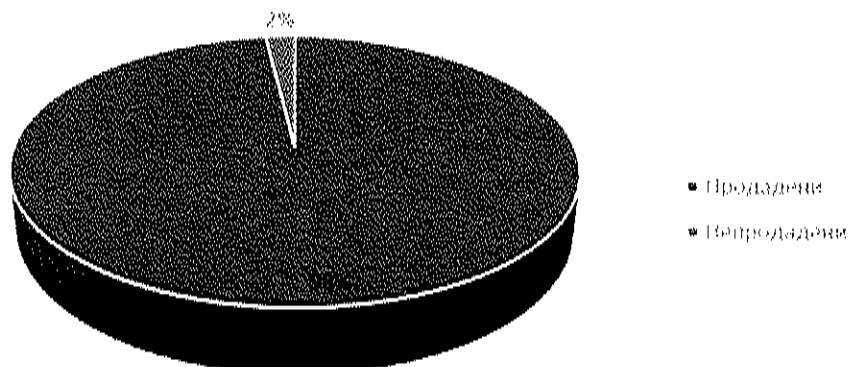
РЗП – апартаменти	11 544
РЗП – търговски площи	490
РЗП Подземно -паркоместа	3 714
<b>Общо РЗП</b>	<b>15 749</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 018 604
Всичко придобити парцели	5 347 840
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>15 366 444</b>

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

Структура на продажбите към 31.12.2017г.  
Малинова долина, Комплекс 1, Блок 1



Структура на продажбите към 31.12.2017г.  
Малинова долина,Комплекс 2,Блок 2



Малинова долина, Комплекс 2\*

На 15.07.2016г. бе получено разрешение за строеж за Блок 3 и за Блок 4, част от Комплекса 2 от проекта на „Феърплей Пропъртис“ АД СИИЦ в р-н Малинова долина, София. Очакванията са сградите да бъдат въведени в експлоатация през месец Май 2018г.

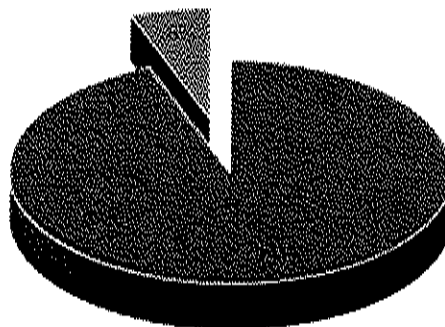
<b>РЗП – апартаменти</b>	<b>10 649</b>
<b>РЗП Подземно -паркоместа</b>	<b>2 966</b>
<b>Общо РЗП</b>	<b>13 615</b>
<b>Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)</b>	10 300 000
<b>Всичко придобити парцели</b>	5 946 817
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	16 246 817

Етап 2	2015	2016	2017	2018
<b>Инвестиция в СМР %</b>	1%	37%	50%	12%
<b>Завършени през годината кв.м. РЗП</b>				
<b>Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)</b>	60 000	3 840 000	5 150 000	1 250 000





Структура на продажбите към 31.12.2017г.  
Блок 3 и 4, Комплекс 2



#### 4.1.2. Ваканционно селище „Санта Марина“

Ваканционно селище „Санта Марина“ е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Селището е със североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гористата местност „Света Марина“. Акцентът 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 посетител 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 Годината на България в Русия;
- **2008** - Отличието за интернет страницата му „Най-добър сайт в категория Имоти“ от международния уеб фестивал Албена 2008;
- **2006** - „Ваканционен комплекс на годината“ от конкурса „Страда на годината 2006“.



„Ферилей Пропъртис“ АД СИЦ инвестира във ваканционно селище „Санта Марина“ в следните основни направления:

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

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

Завършени:	Етап 1	Етап 2	Етап 3
Инвестиционен период	2005-2008	2006-2008	2007-2014
Обща РЗП кв.м.	20 992	15 026	64 432
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18 329	13 940	57 878
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87%	93%	90%
Търговски площи - РЗП кв.м.	2 663	1 086	6 554
Търговски площи (% от общата РЗП)	13%	7%	10%

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

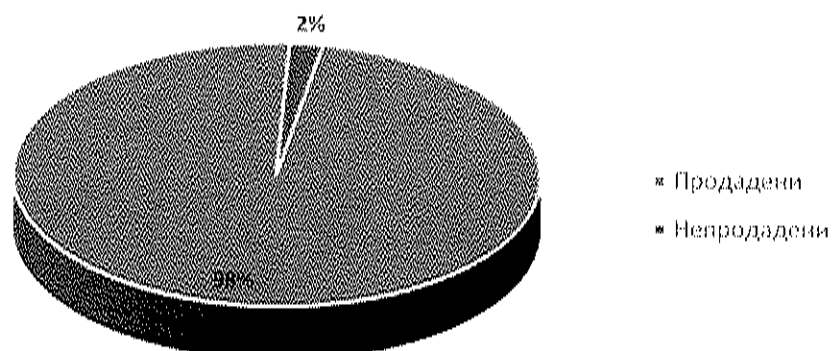
- Етап 1 на Ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба

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



РЗП– апартаменти	13 329
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	20 386 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
<b>Обща стойност на инвестицията (лв. без ДДС)</b>	<b>20 386 000</b>

Структура на продажбите към 31.12.2017  
Санта Марина, Етап 1



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

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

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



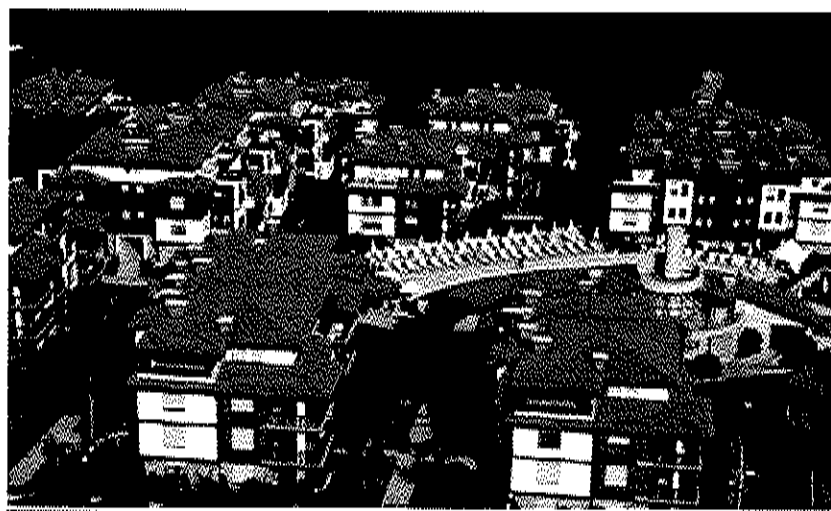
РЗП – Търговски площи (кв.м.)	2 663
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4 556 384
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	737 938
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>5 294 322</b>

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

•  
продажба

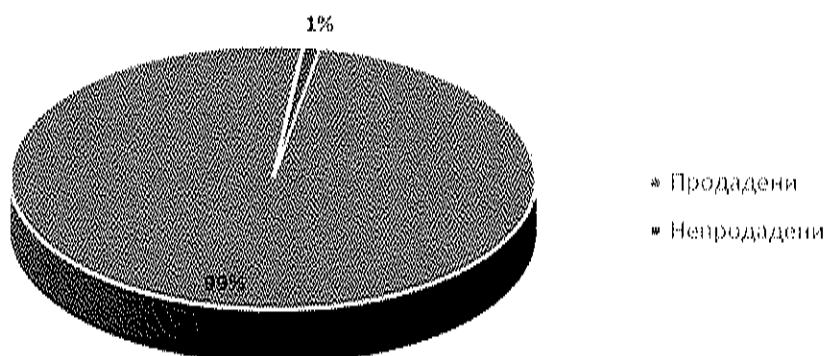
Етап 2 на ваканционното селище „Санта Марина“ – Апартаменти за

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



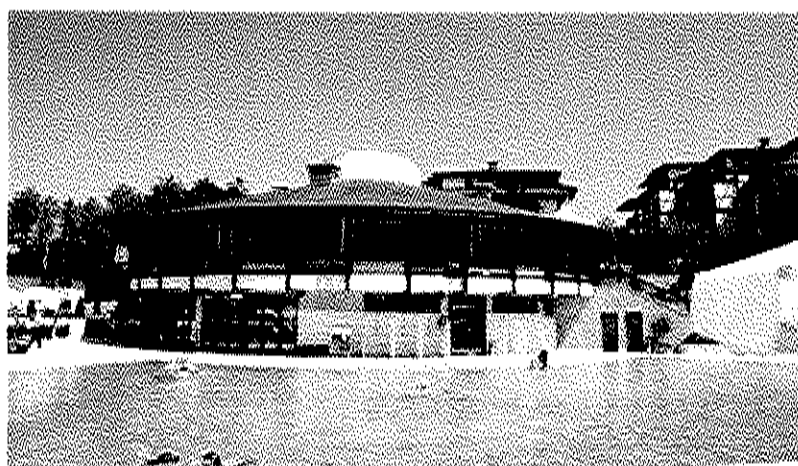
РЗП - апартаменти	13 942
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	17 699 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	17 699 000

Структура на продажбите към 31.12.2017  
Санта Марина, Етап 2



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

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	46%	20%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	1086	0
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	2 415	0	0
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 200 000	514 000	39 800
Разходи за придобиване			50 921
Довършителни работи			818 469
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	-	227 879



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

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

Апартаменти за продажба - завършени	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Инвестиция в СМР, %	9,4%	34,3 %	12,7 %	11,5 %	12,7 %	14,2%	5,2 %
Завършени през год. кв.м. РЗП	0	18 640	10 500	7 230	9 210	9 572	2 906
Инвестиция в СМР (в хиля. лв. без ДДС)	6 440	23 591	8 720	7 900	8 720	9 780	3 560

РЗП – апартаменти – завършени	57 900
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	68 711 000
Парцели кв.м.	61 765
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	11 492 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	80 203 000

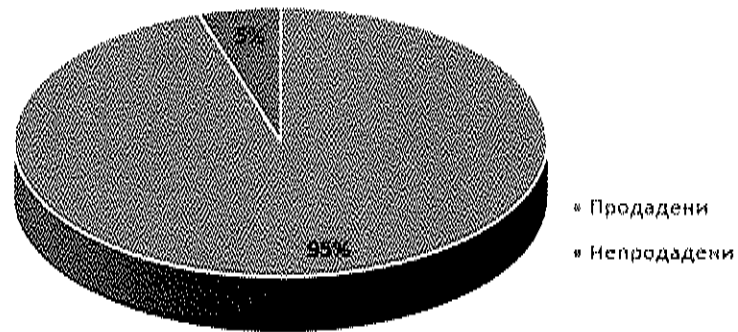


През 2017г. Дружеството стартира нов цикъл на инвестиции във Ваканционно селище „Санта Марина”. През следващите три години планира да построи 9000 кв.м РЗП ваканционни апартаменти на собствени на дружеството парцели и с договори за обезщетение.

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

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

Структура на продажбите към 31.12.2017г.  
Санта Марина, Етап 3



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

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

Търговски площи	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Завършени през год. кв.м. РЗП	0	1 376	280	774	650	296	3 178
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 947 796	256 905	379 260	1 285 753	889 190	1 684 930	2 206 170
Оборудване				154 442	19 338		608 524





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

#### **„Марина Плаза”**

<b>РЗП</b>		<b>3 178</b>
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
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>		<b>4 936 624</b>

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 ена център, два ресторанта, магазини, супермаркет, басейн със соларни тераси.

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

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

#### **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 ресторантърска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел.

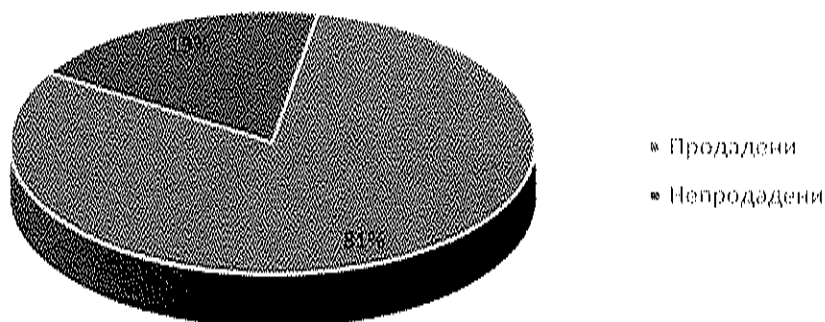


**Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба**

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

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

**Структура на продажбите към 31.12.2017г.  
Св. Иван Рилски, Етап 3**



- Вакационен комплекс „Св. Иван Рилски” – Хотел

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



Хотел	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	89%	1%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗН	-		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

РЗН – Хотел	13 237
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	12 664 000
Придобити парцели	107476
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	2 504 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15 275 876

#### 4.1.4. Марина Хил – Черноморец

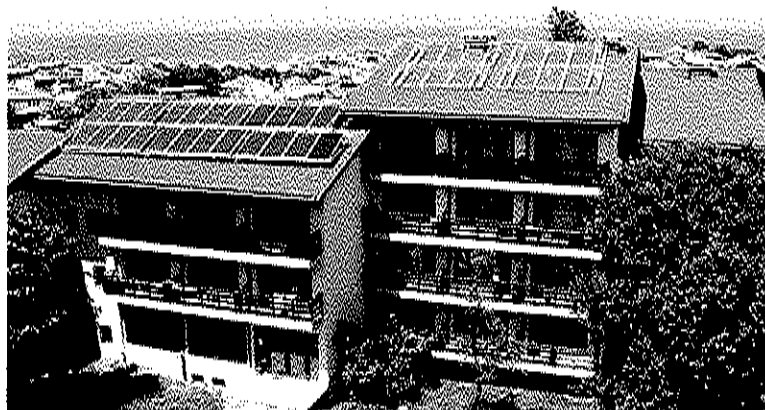
„Марина Хил” е напълно завършен целогодишен комплекс, разположен в сърцето на град Черноморец. Комплексът се състои от две сгради – почивна и жилищна с общо дворно пространство. Проектът е напълно завършен и отдаден за ползване. Комплексът разполага с външен басейн и соларни тераси, подземни гаражи, кафе бар и ресторант.

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

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

*Почивната база разполага с:*

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



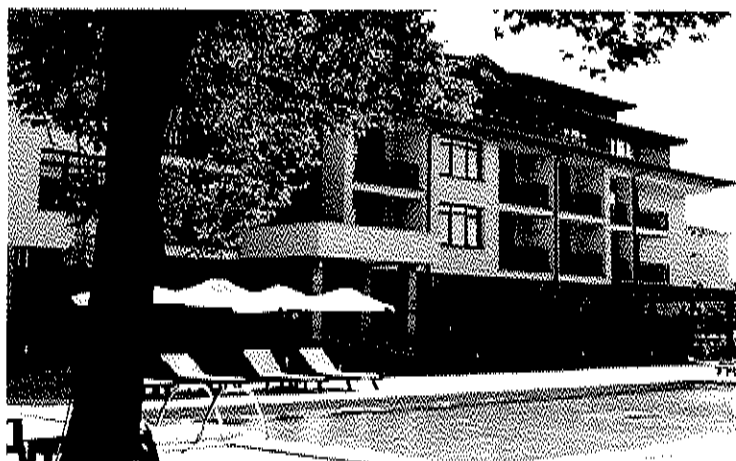
Почивна база Черноморец	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	52%	55%	13%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 356 400	1 433 000	328 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	83 000	48 550

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

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

Жилищната сграда включва:

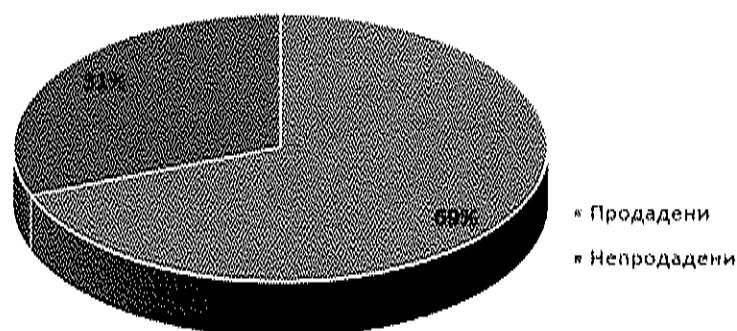
- ✓ 67 Апартаментта
- ✓ Подземен паркинг
- ✓ Външен басейн и развлекателна зона



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

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

Структура на продажбите към 31.12.2017г.  
Марина Хил



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

През 2007 г. „ФейрПлей Пропъртис“ АДСНЦ започна реализацията на нов проект за изграждане на комплекс от хотел и апартаменти в курорта Паничище. След спечелването на конкуре 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 Сандарева баня“.

Инвестиционен период		2003-2014
Обща РЗП кв.м.		6 000
РЗП кв.м.,вкл.:	Ваканционни апартаменти за продажба	5 000
	% от общата РЗП	83%
	Апартаментен хотел	1 000
	% от общата РЗП	17%

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

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

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

**Вила 1 разполага с :**

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



• **Рила Лейк Ризорт - хотелска част**



Ще разполага с:

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

<b>РЗП</b>	<b>6 000</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 822 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2 666 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	645 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	10 133 000

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

„ФеърПлей Прошъртис“ 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)

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

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

#### 4.1.8. гр. Сандански, Област Благоевград

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

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

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

#### 4.1.9. с. Герман, Столична община, Област София

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

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

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

#### 4.1.10 гр.Созопол, Област Бургас

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

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

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

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

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

- Жилищни комплекси в гр. София;
- Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санга 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 31.12.2017г. и към 31.12.2016 г.

#### Отчет за финансовото състояние

В ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ	2017	2016	ПАСИВИ	2017	2016
Нетекущи Активи	28 792	31 026	Собствен Капитал	50 788	51 206
Текущи Активи	45 673	47 531	Нетекущи пасиви	6 284	11 571
			Текущи пасиви	17 393	15 780
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>74 465</b>	<b>78 557</b>	<b>ОБЩО С К И ПАСИВИ</b>	<b>74 465</b>	<b>78 557</b>

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2017 г. стойността на активите възлиза на 74 465 хил.лв., а пазарната им стойност 71 550 хил.лв.

В таблиците по-долу са представени пазарните оценки на активите на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Явлена Импакс“ ООД към 31.12.2017 г. Данните са в лв.

#### Пазарна стойност на инвестиционните имоти на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2017 г. в лв.

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2017
Хотел Банско	13 237	12 848 008,08	2 141 874,08	10 706 134	10 706 134
сграда с.Черноморец	3 150	2 611 088,12	203 338,12	2 407 750	2 407 750
Земя с.Черноморец		718 388,37	392 488,37	325 900	325 900
Търговски комплекс етап 1	2 663	4 562 127,90	1 225 527,90	3 336 600	3 336 600
Търговски комплекс етап 2	1 086	2 688 973,52	1 240 773,52	1 448 200	1 448 200
Търговско обслужващи сгради - Басейн 4 - Санта Мар	605	906 802	122 098,02	784 704	784 704
Търг. комплекс "Marina Plaza"	3 427	3 429 349	456 248,74	2 973 100	2 973 100
Земя гр. Созопол	3 322	610 723	19 294,93	591 428	591 428
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	318 800,49	173 816,49	144 984	144 984
Търговски площи Санта Марина етап 3	2 122	3 109 945	1 333 044,60	1 776 900	1 776 900
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	88 836,34	1 422 145	1 422 145

Земя гр.Сандански	17 083	1 198 252	557 765,18	640 487	640 487
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>59 764</b>	<b>34 335 766</b>	<b>7 777 434</b>	<b>26 558 332</b>	<b>26 558 332</b>

**Пазарна стойност на продукцията  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2017г. в лв.**

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2017
Апартаменти Банско	1 584	1 527 751		1 527 751	1 328 450
Апартаменти Сагта Марина етап 1,2	468	373 728		373 728	498 856
Апартаменти Сагта Марина етап 3	2 283	3 072 346		3 072 346	3 908 224
Апартаменти Марина Хил Черноморец	2 361	2 146 633	342 030	2 488 664	2 150 826
Апартаменти гаражи Малинова долина София	1 129	1 040 398	- 163 518	876 880	876 880
Трафопост 5 Сагта Марина		143 775		143 775	143 775
Трафопост 4 Сагта Марина		169 823		169 823	169 823
	<b>7 824</b>	<b>8 474 455</b>	<b>178 512</b>	<b>8 652 967</b>	<b>9 076 835</b>

**Пазарна стойност на незавършеното производство  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2017г. в лв.**

Завършено производство	земи /кв.м	Нагрупани разходи	Земи в себестойност	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2017
Проект Сагта Марина етап 3	3 865	1 347 271		1 347 270,75	1 347 270,75
Проект Сагта Марина етап 4	22 541	38 150	2 353 364	2 391 514,29	2 941 300
Проект с.Панчичице	12 806	733 221	1 293 245	2 026 466,03	2 155 366
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 658,37	1 847 971
Проект гр.София	53 199		6 562 285	6 562 284,64	3 928 560
Проект гр.Сапарева бани	86 885	20 979	5 956 882	5 977 861,33	4 490 230
гр.София Малинова долина		9 137 711	2 333 184	11 470 895	11 470 895
Проект гр.Сандански		250 182		250 181,63	250 182
	<b>190 538</b>	<b>11 537 431</b>	<b>20 233 701</b>	<b>31 771 132</b>	<b>28 431 775</b>

Други активи в лв.	7 483 357
Балансова стойност в лв.	74 456 788
Пазарна стойност в лв.	71 550 298

#### Отчет за всеобхватния доход

в лв. лв.	2017	2016
<b>Приходи от дейността</b>	<b>8 708</b>	<b>4 695</b>
Чисти приходи от продажби	14 206	8 460
Приходи от финансираня	0	0
<b>Финансови приходи</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Разходи за дейността</b>	<b>3 491</b>	<b>8 075</b>
Разходи по икономически елементи	2 462	5 456
<b>Финансови разходи</b>	<b>(365)</b>	<b>(525)</b>
в т.ч. от преценки на инвестиционни емоти	2 061	1 754
<b>Четна печалба за периода</b>	<b>2 007</b>	<b>38</b>
<b>Четна загуба за периода</b>	<b>(419)</b>	<b>(1 747)</b>

#### Финансови коефициенти

в лв. лв.	2017	2016
Брой обикновени акции	33 145 400	33 145 400
Стойност на активите	74 465 000	78 557 000
Средно-претеглен брой акции	33 145 400	32 235 592
Четна печалба (загуба) към 31.12.	(419)	(1 747)
Цена на акции към 31.12.	0,646	0,865
Четна стойност на активите (Net Assets Value) NAV	50 788 000	50 206 000
Четна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) NAV per share	1,53	1,56
Четна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) по пазарни цени NMAV per share	2,16	2,3
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value) P/B	0,42	0,57

#### Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2017 г. и 2016 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2017	31.12.2016
Обща ликвидност	2,63	3,01
Бърза ликвидност	0,28	0,33
Незабавна ликвидност	0,05	0,09
Абсолютна ликвидност	0,05	0,09

## 5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в млн. лев	31.12.2017	31.12.2016
Общо приходи от дейността	14 206	8 462
Общо разходи за дейността	14 625	10 209
Финансов резултат за периода	(419)	(1 747)

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2017 г. приходите от дейността възлизат на 14,2 млн. лв. и бележат ръст от 68% спрямо същия период на миналата година. Увеличението им се дължи основно на нарастването на броя на отчетените апартаменти.

Приходите от дейността през 2017 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (11,1 млн. лв. или 78%) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти), (3, 077 млн. лв. или 22%). Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от застрахователни обезщетения, отказани резервации и други.

Приходите от продажба на продукция са приходите реализирани от продажбата на 90 броя апартаменти, 1 магазин и 73 гаража в комплексите „Сагга Марина“, гр.Созопол, Малинова долина, гр. София и ваканционно селище „Марина Хил“, гр. Черноморец. Основен дял заемат приходите от продажба на апартаментите в Малинова долина в размер на 10, 951 млн.лв

Нетните приходи от продажби на стоки (22 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби“ (15 хил. лв.) са отразени приходите от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Към края на декември 2017 г. разходите за дейността на фонда на годишна база намаляват с 3% и възлизат на 3,491 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (12,199 млн. лв.) основен дял (22%) заемат разходите за външни услуги (2, 758 млн. лв.) и разходите за балансова стойност на продадените активи – 71% (8,708 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2017 г. са 0,346 млн.лв. и бележат спад от 29 % спрямо нивото им в края на 2016г.

Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, за одит, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 525 хил. лева, което е 0,7% от общата сума на актива<sup>3</sup>.

Счетоводният резултат на фонда за финансовата 2017 г. е загуба в размер на 419 хил.лв.

Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2017 г. финансовият резултат за разпределение е в размер на 114 хил.лв.

Показатели	2017	2016	Изменение	%
Брой отчетени апартаменти	90	47	43	92%
Кв.м. отчетени апартаменти	7 776	4 104	3 672	89%
Продажна цена в лв./кв.м. без ДДС	1 408	1 314	94	7%
Приходи от продажби в лв. без ДДС	10 951 401	5 396 168	5 555 233	103%
Балансова стойност на продадени активи	8 708 000	4 834 000	3 874 000	80%
Резултат от продажбите	2 243 401	562 168	1 681 233	299%

Към края на месец декември 2017 г. дружеството има 129 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 17,87 млн.лв. през 2018 г. и 0,26 млн. лв през 2019 и 2020 г. (Вж. т. 29 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване).

### 5.3. Финансови инструменти, използвани от предприятието.

#### 5.3.1. Счетоводна политика

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

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

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

#### 5.3.2. Финансови инструменти.

**И през 2017 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.** (Вж. т.13 Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.).

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

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

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

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

Позициите в чуждестранна валута към 31.12.2016 и 31.12.2017 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

#### 5.3.3. Ликвидност

**Коефициенти на ликвидност на „Ферънлей Профъртис“ АДСИЦ за 2017 г. и 2016 г.**

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2017	31.12.2016
Обща ликвидност	2,63	3,01
Бърза ликвидност	0,28	0,33
Пезабавна ликвидност	0,05	0,09
Абсолютна ликвидност	0,05	0,09

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

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

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

#### **• Кредитен Риск**

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

#### **а) Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.**

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

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

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

#### **• Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

### **5.4. Екологични въпроси.**

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

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

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

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

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

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

Приходите от дейността през 2017 г. както бе посочено (вжт. 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 31.12.2017 г. приходите са класифицирани по следния начин:

- “Нетни приходи от продажби на продукция” – 11 092 хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти;
- “Нетни приходи от продажби на стоки” – 22 хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти;
- “Нетни приходи от продажби на услуги” – 3 077 хил. лв
- “Други приходи” - 15 хил. лв. - застрахователни обезщетения и отказани резервации.

**Приходи на Дружеството към 31.12.2017 г. и към 31.12.2016 г.**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Приходи от дейността</b>	<b>14 206</b>	<b>5 391</b>
1. Нетни приходи от продажби на:		
1. Продукция	11 092	5 391
2. Стоки	22	14
3. Услуги	3 077	2 969
4. Други	15	81
<b>B. Финансови приходи</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Относителният дял на приходите от продажби на продукцията в структурата на общите приходи от дейността през 2017 г. е 78% и се увеличава спрямо 2016 г., когато възлиза на 63,7%.

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

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 перелективни 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	*			*	
Сапдаеки	*				
Рила Лейк Ризорт	*			*	
Сапарева баня	*			*	*
София	*				
Малинова долина	*	*			

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

Съгласно одитирания финансов отчет приходите от дейността през 2017г. са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти във:

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

Към 31.12.2017г. приходите на Дружеството от продажби на продукцията възлизат на 11 092 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти в Малинова долина, София, ваканционно селище „Санта Марина”, гр.Созопол и от жилищна сграда „Марина Хил”, гр. Черноморец към 31.12.2017 г.



**Приходи на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ от продажби на апартаменти към  
31.12.2017 г.**

<b>Приходи към 31.12.2017</b>	<b>брой апартаменти</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Продажна цена в лв без ДДС</b>
Сагга Марина	2	157	284 614
Марина Хил	1	-	91 109
Малинова долина магазин	1	244	344 878
Малинова долина апартаменти	87	7 618	9 491 089
Малинова долина гаражи	73	-	739 711
<b>Общо</b>	<b>90</b>	<b>7 776</b>	<b>10 951 401</b>

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

<b>Наеми</b>	<b>Приходи 2017</b>
Търговски комплекс Сагга Марина I етап	328 180
Търговски комплекс Сагга Марина II етап	87 366
Търговски комплекс Сагга Марина III етап	91 879
Търговски комплекс Сагга Марина Марина Плаза	309 696
Хотел Черноморец	228 746
БТК	8 311
Теленор	836
Апартаменти ВС Сагга Марина Созопол	12 700
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	13 500
Други	76 316
<b>Общо наеми</b>	<b>1 157 530</b>
Управление Хотел гр.Банско	1 863 374
Управление на ап. ВС Сагга Марина Созопол	37 874
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	40 637
<b>Общо приходи от управление</b>	<b>1 941 884</b>
<b>Общо</b>	<b>3 099 415</b>

Други приходи 31.12.2017г.		в лв.
Застрахователни обезщетения		6 000
Отказани резервации		9 000
<b>Общо други приходи:</b>		<b>15 000</b>

**7.3. Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отряване степенята 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).**

Каго 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 уселия), поради което Дружеството няма доставници 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 31.12.2017 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернетънал" АД	§1, т.12, б. „а“ от ДР на ЗПНЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	399
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б“ от ДР на ЗПНЦК	Управление недвижими имоти	644
"Технотранс Глобал" ЕООД	§1, т.12, б. „б“ от ДР на ЗПНЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	7
"ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД	§1, т.12, б. „б“ от ДР на ЗПНЦК	Комисионни	217
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б“ от ДР на ЗПНЦК	Консултации	4
„Ековин продукт“ ЕООД	§1, т.12, б. „б“ от ДР на ЗПНЦК	Стоки (обзавеждане)	2
<b>ОБЩО:</b>			<b>1 273</b>

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а“ от ДР на ЗППЦК	Наем	6
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б“ от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	1 140
<b>ОБЩО:</b>			<b>1 146</b>

Сделките със свързани лица са извършени по пазарни цени.

От момента на учредяването си до 31.12.2017г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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 2017 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 2017 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 2017 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“ АД СИЦ в качеството му на получател договори за заем.

- Банкови кредити:

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на огнуване	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2017 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2017 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за 2017 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част	текуща част	
1	Уникредит Булбанк АД	рефинансиране облигационни заеми	EUR	3 750 000	3М SOFIB + 3.00%	10.2015	12.2020	497	5 856	-	204
2	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	3М EURIB + 4.00%	12.2015	6.2020	-	-	-	92
3	Банка Пиреос България АД	револвиращ	BGN	430 000	3М SOFIB + 4.00%	7.2016	7.2018	-	-	-	2
4	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	4 400 000	3М EURIB + 4.00%	7.2016	7.2020	-	428	2	48
<b>Общо:</b>								<b>497</b>	<b>6 284</b>	<b>2</b>	<b>346</b>

Към 31.12.2017 г. нетекущите търговски и други задължения на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД включват:

- задължения към свързани предприятия 959 хил.лв.

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

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

Към 31.12.2017 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2017 г. нетекущите търговски и други вземания на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД включват:

- вземания от свързани предприятия - 7 031 хил.лв.
- вземания по търговски заеми – 3 254 хил.лв.
- 

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

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

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

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

През 2017 г. ръководството на „ФеърПлей Пропъртие“ АД СИЦ 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 2017 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 31.12.2017 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

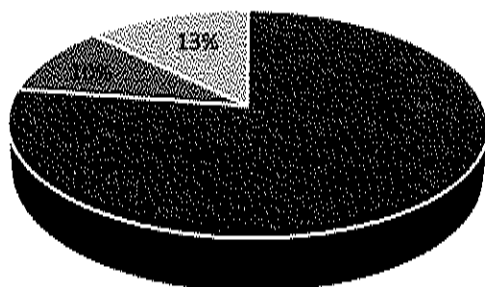
**Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2016 г.**

(в млн. лв.)		(в млн. лв.)	
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	45 673	1. Текущи пасиви	17 393
2. Нетекущи активи	28 792	2. Дългосрочни кредити	6 284
<b>Общо активи:</b>	<b>74 465</b>	<b>Общо пасиви:</b>	<b>23 677</b>
Нетна стойност на активите (NAV)	50 788		
Нетна стойност на активите по пазарни цени (NAV)	47 883		

**Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2017 г.**

	(в млн. лв.)
Собствен капитал	50 788
Банкови заеми	6 783
Други текущи задължения	7 785

**Капиталова структура на дружеството към 31.12.2017г.**



- Собствен капитал
- Банкови заеми
- Други текущи задължения

Към края на 2017 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 23 677 хил.лв. и се формира главно от получените кредити в размер на 6 284 хил.лв. и текущите задължения на дружеството в размер на 17 393 хил. лв., в това число 499 хил.лв. текущи задължения по банкови кредити.

Към 31.12.2017 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 12.37 %.

#### **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 2018 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 2017 г.<sup>4</sup>

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

Общото събрание на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ, провело се на 29.06.2017г. взе решение да освободи от поста Член на съвета на директорите Марио Тодоров Моравенов. За нов член на Съвета на директорите бе избрана Миглена Венцеславова Димитрова.

С протокол №30/92.06.2017г. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ избра Миглена Венцеславова Димитрова, ЕГН 8107125097 за Председател на Съвета на директорите и за Изпълнителен директор на Дружеството.

Обстоятелствата са вписани в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 05.07.2017г.

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

## **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 (тангеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансните 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. ДЗ, 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 2017 г. членовете на Съвета на директорите са получили брутни възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Мано Тодоров Моравенов – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 52 236 лв. ( Петдесет и две хиляди, двеста тридесет и шест лв.)
- Миглена Венцеславова Димитрова – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 24 273 лв. ( Двадесет и четири хиляди, двеста седемдесет и три 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.

„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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.**

**Мано Тодоров Моравенов участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи за периода 01.01.2017 – 05.07.2017г:**

„ФеърПлей Пропъртис“ АД/СИЦ	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 Ентерпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/“ЕАД	Член на Съвета на директорите
Асоциация на дружествата със Специална инвестиционна цел	Председател

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

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

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

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

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

**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 31.12.2017 г.**

Име	Вид вътрешно лице	Покупка/ Продажба	Брой Акции	Брой акции към 30.06.2017	% от капитала
МАНЮ ТОДОРОВ МОРАВЕНОВ	Изпълнителен директор и Председател на СД	-	-	7 150	0,02

### **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.**

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

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

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

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

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

Към 31.12.2017 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 22.06.2017 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите – Милена Захариева - Силаги.

### Адрес за кореспонденция и телефон:

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

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

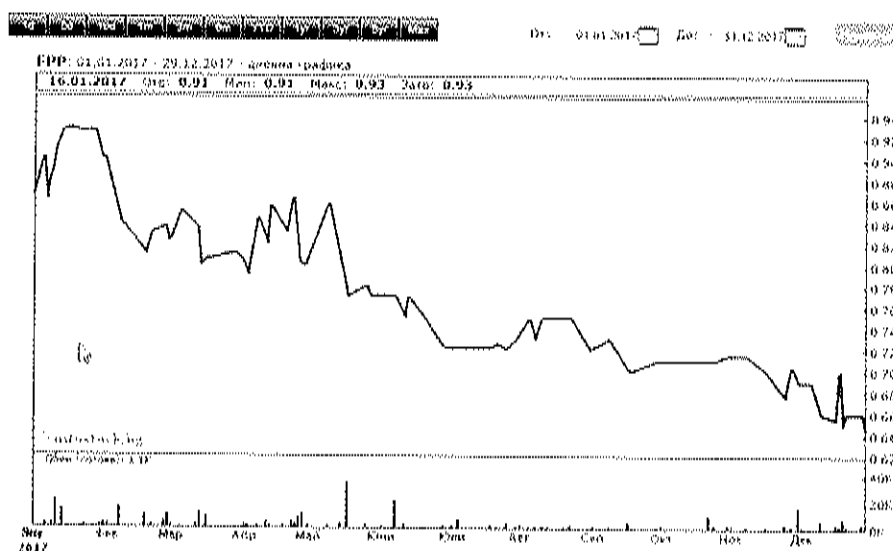
Промените в цената на акциите на дружеството (FPP, борсов код 6F3) през отчетния период са в следните граници:<sup>5</sup>

Начална цена – BGN	04.01.2017	0,900
Последна цена – BGN	29.12.2017	0,646
Максимална цена – BGN	10.01.2017	0,930
Минимална цена – BGN	29.12.2017	0,646
Процентно изменение		43,96%

### Феърплей Пропъртис АДСИЦ (6F3 / FPP)

07 Март 2018 10:26 0

Котировки Графика Технически анализ Класификация Новини Съобщения Опции Профил Форум



<sup>5</sup> Данните са взети от страницата 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 31.12.2017 г. основният капитал на дружеството възлиза на 33 145 400 (Двадесет и седем милиона, деветстотин и дванадесет хиляди, шестстотин осемдесет и пет) лв. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1	Индивидуални участници	291	5 075 665
2	Юридически лица	42	28 069 735
<b>Общо:</b>		<b>333</b>	<b>33 145 400</b>

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

▪ На 14.04.2016г. Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 27 912 685 (двадесет и седем милиона деветстотин и седемстотин хиляди) лева на 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в същия брой акции. С Решение №76-Е/08.02.2016 г. на КФН е вписана емисията в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Българска фондова борса - София“ АД допусна емисията варианти до търговия в Сегмента за борсово търгувани продукти с борсов код BF3N с дата на въвеждане за търговия 28.12.2016г.

На 15.08.2006 г. е издадена първата емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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 ЗИПЦК във вр. чл. 4 от ЗПЗФИ на проведено на 28.09.2015 година заседание на съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ са взети решения за погасяване (платане) 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“ АД СИЦ 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 петдесета година). Размерът на погасяваната главница е общо 1 519 000 (едни милион петстотин и деветдесет 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, безименни, 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 (едни 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“ АД СИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100002133.

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

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

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

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

Актуално към 31.12.2017г.

	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФеърПлей Аграрен Фонд АД	9 096 123	27,44%	25 387 925	76,60%
ФеърПлей Интернешънъл АД	6 546 572	19,75%	25 387 925	76,60%
ФеърПлей Къмърсиъл АД	5 614 941	16,94%	25 387 925	76,60%
Марио Захариев Захариев	2 736 092	8,25%	25 387 925	76,60%
Анна Петрова Захариева	1 394 197	4,21%	25 387 925	76,60%
УПФ "Доверие"	1 772 084	5,35%	2 226 916	6,72%
ДФФ "Доверие"	266 882	0,81%	2 226 916	6,72%
НПФ "Доверие"	187 950	0,57%	2 226 916	6,72%
УПФ "Бъдеще"	2 272 565	6,86%	2 524 762	7,62%
ДФФ "Бъдеще"	118 117	0,36%	2 524 762	7,62%
НПФ "Бъдеще"	134 080	0,40%	2 524 762	7,62%

Име	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бракинн	% участие	Бракинн	% участие
ФеърПлей Аграрен Фонд АД	7 796 123	23,52%	27 047 681	81,60%
ФеърПлей Интернешънъл АД	7 705 654	23,25%	27 047 681	81,60%
ФеърПлей Къмърсъл АД	5 614 941	16,94%	27 047 681	81,60%
Марно Захариев Захариев	4 195 766	12,66%	27 047 681	81,60%
Анна Петрова Захариева	1 735 197	5,24%	27 047 681	81,60%
УПФ "Доверие"	1 772 084	5,35%	2 226 916	6,72%
ДПФ "Доверие"	266 882	0,81%	2 226 916	6,72%
ППФ "Доверие"	187 950	0,57%	2 226 916	6,72%

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

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

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

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

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

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

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

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

- **Миглена Венцеславова Димитрова** - 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

**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 последните 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 *„ФеърШей Провъртис“ АД СИЦ* и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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

През 2017г. Дружеството не е придобило собствени акции.

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

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

**30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ**

Към 31.12.2017 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

**31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2018 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели:

- Строителство и реализация на проекта за жилищни комплекси в гр.София.

- Продължаване на инвестиционния процес в Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол;

Реализирането на инвестиционните намерения през 2018 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 17,9 млн.лв. през 2018 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 **22 413** хил.лв. и включва:

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

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи (**22 413 хил.лв.**) е 84,4%.

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

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

##### **2.1.1. Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2017 г.**

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2017 г. - 31.12.2017 г.



Сключени договори 01.01.2017-31.12.2017	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв., без ДДС
Санта Марина	7	710	1 810 571
Марина Хил	1	76	101 508
<b>Общо</b>	<b>8</b>	<b>786</b>	<b>1 912 078</b>

Сключени договори 01.01.2017-31.12.2017	брой	кв.м.	Продажна цена в лв., без ДДС
Малинова долина блок 2	1	118	233 722
Апартаменти	1	118	148 643
Гаражи	5	-	85 079
Магазини	-	-	-
Малинова долина блок 3.4	40	4 094	7 957 686
Апартаменти	40	4 094	7 175 354
Гаражи	30	-	782 332
<b>Общо</b>	<b>41</b>	<b>4 212</b>	<b>8 191 407</b>

На 31.10.2017г. бе въведен в експлоатация Блок 2, част от Комплекса 1 от проекта на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ в р-н Малинова долина, София.

## 2.2. Покупки на недвижими имоти.

През четвърто тримесечие на 2017г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ закупи на цена от 99 хил. лв. УПИ 089021 кад.№02676.89.31, представляваща застроена земя под ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски“, Банско.

## 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 31.12.2017 г. няма разходи за придобиване на ДМА.

### ✓ Незавършено производство.

Към 31.12.2017 г. сумата на незавършеното производство е 31 771 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2017 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	1 347
Проект – "Санта Марина" - етап IV	2 392
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	1 745
Проект – гр. София	11 471
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 026
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 978
<b>ОБЩО:</b>	<b>31 771</b>

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

Към 31.12.2017г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Наеми	Приходи 2017	Вземания	Неплатени	Относителен дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	328 180	393 816	13 200	3%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	87 366	104 839	104 839	100%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	91 879	110 255	88 655	80%
Търговски комплекс Санта Марина Марца Плаза	309 696	371 635	164 635	44%
Хотел Черноморец	228 746	274 495	79 499	29%
БТК	8 311	9 974		0%
Теленор	836	1 003		0%
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	12 700	15 240	15 240	100%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	13 500	16 200	16 200	100%
Други	76 316	91 580	7 557	8%
<b>Общо наеми</b>	<b>1 157 530</b>	<b>1 389 036</b>	<b>489 824</b>	<b>35%</b>
Управление Хотел гр.Банско	1 863 374	2 236 049	148 828	7%
Управление на ап. ВС Санта Марина Созопол	37 874	45 449	7 000	15%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	40 637	48 764	10 162	21%
<b>Общо доходи от управление</b>	<b>1 941 884</b>	<b>2 330 261</b>	<b>165 990</b>	<b>7%</b>
<b>Общо</b>	<b>3 099 415</b>	<b>3 719 298</b>	<b>655 814</b>	<b>18%</b>

## **5. НЕФИНАНСОВОТО ОТЧИТАНЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ СЪГЛАСНО ЧЛ.15 Т.2 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.**

### **5.1. Кратко описание на бизнес модела на предприятието:**

Съгласно устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (Чл. 9, ал. 1 и 2) основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обелуващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

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

Дружеството инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ ще инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

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

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

#### **5.2.1. Екологични и социални въпроси;**

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

#### **5.2.2. Социални въпроси и въпроси свързани със служителите;**

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

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

Осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд. За всеки от служителите се осигурява се допълнително здравно осигуряване, като през 2017г. то е било при „ЗД Евроинс“ АД.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Политиката на СД на дружеството и през 2017г. беше подчинена на прилагането на принципите за добро корпоративно управление. Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обявявай“. В тази връзка Дружеството изготвя Декларация за корпоративно управление съгласно чл. 100Н, ал. 8 във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗИПЦК и Карта за самооценка за Корпоративното управление.

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

26.03.2018 г.

.....  
М. Димитрова –  
(Председател на СД и Изпълнителен директор на  
„Ферънлей Пропъртис“ АД СИЦ)

