



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ  
ПРЕЗ 2019 ГОДИНА**

**СОФИЯ**

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7  
И АЛ 8 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА  
№ 2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И  
ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА  
РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ**

## СЪДЪРЖАНИЕ

I.	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ .....	6
1.1.	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....	6
1.2.	СТРУКТУРА НА АКЦИОНЕРИТЕ И КАПИТАЛА .....	6
1.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	7
II.	ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО.....	7
2.1.	Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.....	7
2.2.	Стратегията за постигане на инвестиционните цели.....	7
2.3.	Портфейл на дружеството. ....	8
2.3.1.	Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2019 г. ....	9
2.3.1.1.	Жилищни комплекси в София.....	9
2.3.1.2.	Ваканционно селище „Санта Марина” .....	10
2.3.1.3.	Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско.....	12
2.3.1.4.	Марина Хил – Черноморец .....	13
2.3.1.5.	Проект в Паничище .....	14
2.3.1.6.	Проект в гр. Сапарева баня.....	14
2.3.1.7.	Проект в Сандански .....	15
2.3.1.8.	с. Герман, Столична община, Област София .....	16
2.3.2.	Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти. ....	17
III.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ .....	18
IV.	ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	18
V.	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА .....	19
	Финансови инструменти, използвани от предприятието.....	22
VI.	АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ.....	24
VII.	ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО .....	27
VIII.	ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	38
IX.	ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	39
X.	ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ ..	39
XI.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН .....	40
XII.	ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН .....	40
XIII.	НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО.....	41
XIV.	ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ .....	41
XV.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI А ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ№ 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН.....	42
1.	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. ....	42
2.	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. ....	42
2.1. Информация за общите приходи по категория дейност.....	42
2.2. Информация за общите приходи по географски принцип.....	43
2.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на продукцията /апартаменти/.....	43
2.2.3. Информация за приходите от услуги и др. приходи /приходи от наеми и от управление на обекти/ - по географски принцип.....	43
2.3. 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). ....	44
3.        ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	44
4.        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. ....	44
5.        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.....	46
6.        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.....	46
7.        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.....	46
8.        ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.....	46
9.        ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.....	47
10.       ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗДАДЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.....	47
11.       АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.....	47
12.       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.....	47
13. 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.....	48
14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.....	49
15. 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. ....	49
Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска .....	49
Контролна среда .....	49
Процес за оценка на рисковете на Дружеството.....	49
Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията.....	50
Текущо наблюдение на контролите.....	50
16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА. ....	50
17. 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. ....	51
17.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството. ....	51
17.2. 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.....	52
18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2019 г. ....	52
19. 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. ....	52
20. 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. ....	53
21. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.....	53
22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	53
XVI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	54
XVII. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 от Норедба 2 на КФН .....	55
1. Структура на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.....	55
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. ....	55
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.....	55
4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.....	56

5.	Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.....	56
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.....	56
7.	Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.....	56
8.	Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.....	56
9.	Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.....	56
10.	Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.....	57
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.....	57
XVIII.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, 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.....	57
1.	ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА АКТИВИТЕ, ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ, СПРЯМО ОБЩИЯ РАЗМЕР НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ.....	57
2.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, КАКТО И ЗА ТАКИВА СДЕЛКИ, СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	57
3.	ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.....	58
4.	ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ СПРЯМО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА.....	59

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

### 1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (ФПП) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

Предметът на дейност е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Банка депозитар е Обединена българска банка АД.

„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.

### 1.2. СТРУКТУРА НА АКЦИОНЕРИТЕ И КАПИТАЛА

Към датата на изготвяне на настоящия документ собствения капитал на дружеството е в размер на 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева, разделен в 33 145 400 (тридесет и три милиона сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя поименни, безналични акции с право на глас. През последните три години не е променян. Разпределението на инвеститорите са представени в Табл. 1 и на Фиг. 1

Таблица №1

Акционери	Бр.акции	% участие
Институционални инвеститори	25 843 270	77,97 %
Физически лица	7 302 130	22,03 %



Фиг. №1

Акционерите с над 5% собственост в дружеството са представени в следващата таблица.

Таблица № 2

Акционери	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Бр.акции	% участие	Бр.акции	% участие
ФП Инвест АД	21 604 877	65,18%	27 893 955	84,16%
Марио Захариев Захариев	4 494 869	13,56%	27 893 955	84,16%
Анна Петрова Захариева	1 794 209	5,41%	27 893 955	84,16%
УПФ "Доверие"	1 772 084	5,35%	2 036 650	6,14%
ППФ "Доверие"	187 750	0,57%	2 036 650	6,14%
ДПФ "Доверие"	76 816	0,23%	2 036 650	6,14%
Общо акционери 5 % +	29 930 605	90,30%	29 930 605	90,30%
<b>От всичко</b>	<b>33 145 400</b>	<b>100,00%</b>	<b>33 145 400</b>	<b>100,00%</b>

Към 31.12.2019 г. структурата на собствения капитал на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е с както следва:

Таблица № 3

Капиталова структура, 31.12.2019	В хил. лв	Като %
<b>Собствен капитал</b>	<b>53 102</b>	<b>86,58%</b>
<b>Привлечен капитал:</b>	<b>8 228</b>	<b>13,42 %</b>
- Банкови кредити	5 367	8,75%
- Други задължения	2 861	4,67%
	<b>61 330</b>	<b>100,00%</b>

### 1.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 31.12.2019 г. Дружеството има едностепенна система на управление – съвет на директорите в следния състав:

Райчо Николов Дянков

Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова

Миглена Венцеславова Димитрова

Съгласно решение на ОСА от 09.01.2020 г. е извършена промяна в състава на Съвета на директорите, като е освободена от длъжност Миглена Венцеславова Димитрова, а на нейно място е избрана Иванка Христова Ангелова. Промяната е вписана в Търговския регистър на 15.01.2020 г.

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

Основната цел на дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акционерите, както и реализиране на доход от акция на базата на коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България като чрез обслужващо дружество, осъществява експлоатация на придобитите имоти, посредством отдаването им под наем или продажба им на крайни клиенти.

### 2.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

В стратегията на дружеството дългосрочните цели са:

- развитие на нови проекти в сегмента на жилищни, ваканционни и бизнес имоти;

- стабилизирането на доходите от собствени имоти, отдадени под наеми;
- увеличаване стойността на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), след което възлага изпълнението на утвърдени компании в областта на строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация на новопостроените сгради, както и професионалното им управление след това. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на България.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ се ориентира в средносрочен план са жилищни и ваканционни апартаменти, хотели в курортни комплекси, уелнес и СПА центрове, търговски площи и бизнес сгради.

За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда инвестиции в индустриални и логистични площи при подходящи условия.

Придобиването на нови недвижими имоти може да става чрез издаване на нова емисия ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

### 2.3. Портфейл на дружеството.

Към 31.12.2019 г. в портфейлът на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са включени десет проекта в различни сегменти.

Активен проект в развитие към датата на изготвяне на настоящия доклад е ваканционния комплекс „Санта Марина“, в гр. Созопол. Проекта в гр. София е приключил почти на 100 % – за продажба са останали 1 жилище и 3 гаража.

В Банско и в Черноморец са отдадени под наем или са в процес на продажби последните останали жилищни единици в тях.

Пет от проектите са неактивни и се предлагат за продажба на заинтересовани инвеститори. Проектите са в Сандански, Сапарева баня, Созопол, София и Паничище.

Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2019 г. са представени в Таблица № 4.

Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2019 г.

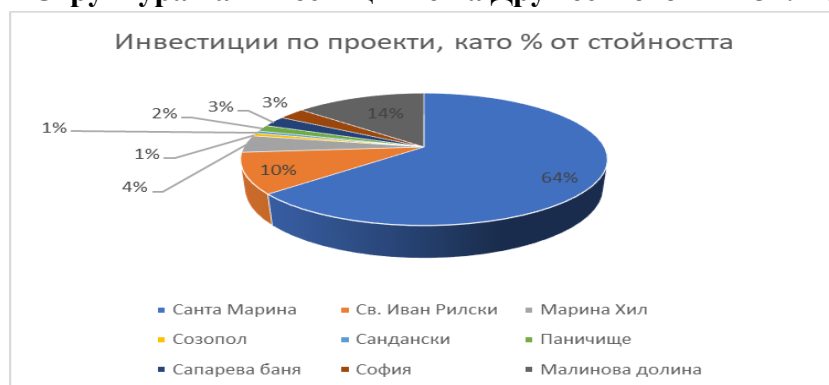
Таблица № 4

Проект	Вид	Инвестиционен период *	РЗП (кв.м.)	Парцели (кв.м.)	Инвестиции (в лв., без ДДС)	Към 31.12.2019 (в лв., без ДДС)	% от инвестициите
Санта Марина	Ваканционен и търговски	2005- t.b.c	106 228	84 567	148 583 704	147 467 140	64%
Св. Иван Рилски	Ваканционни и хотел	2006-2008	20 602	13 246	23 021 253	23 021 253	10%
Марина Хил	Жилищен и хотел	2006-2012	9 038	4 175	9 679 200	9 679 200	4%
Созопол	Ваканционен	2008- t.b.c	10 000	11 246	1 716 000	1 716 000	1%
Сандански	Жилищен	2008- t.b.c	18 000	18 106	1 448 000	1 448 000	1%
Паничище	Ваканционен	2008- t.b.c	6 000	25 611	3 608 109	3 608 109	2%
Сапарева баня	Хотел и жилищен	2009- t.b.c	100 000	85 000	5 978 000	5 978 000	3%
София	Жилищен	2008- t.b.c	53 200	53 259	6 562 000	6 562 000	3%
Малинова долина	Жилищен	2008-2018	29 363	8 666	31 853 384	31 853 384	14%
<b>ОБЩО:</b>			<b>352 431</b>	<b>303 876</b>	<b>232 449 650</b>	<b>231 333 086</b>	<b>100%</b>

\*t.b.c. – ще бъде потвърдено



## Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2019 г.



Фиг. № 2

Приходите от продажби и наеми са представени в Таблица № 5:

Таблица № 5

ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ ( В ХИЛ.ЛВ.)			
Период	2019	2018	2017
<b>Приходи от продажби на продукцията</b>			
Продадени, (РЗП в кв.м.)	2 527	11 080	7 776
Приходи ( в хил.лв, без ДДС)	5 115	17 453	11 092
<b>Приходи от наеми и управление на инвестиционни имоти</b>			
Всичко приходи за съответната година (в хил.лв, без ДДС)	7 167	20 425	14 169

### 2.3.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2019 г.

#### 2.3.1.1. Жилищни комплекси в София

Проектът „Малинова долина“, първи реализиран за ФПП АДСИЦ в София проект, стартира през 2015 г. с изграждането на четири жилищни сгради. За периода до 2018 г. бяха изградени и успешно реализирани почти 250 апартамента с различна големина и прилежащите им гаражи, заедно с двата търговски обекта. За всяко жилище в сградата бе осигурено паркомясто. През 2019 година, бяха инвестирани 120 хил.лв. в изграждането на 2 бр. абонатни станции и топлопровод, разрешително за въвеждане в експлоатация бе получено през март 2020 година.



Снимка № 1 Проект „Малинова долина“

Таблица № 6

Завършени			
Инвестиционен период	2019	2018	2017
Обща завършено РЗП кв.м.		13 614	15 749
Инвестиции ( лв, без ДДС)	120 096	16 266 817	15 366 444

### 2.3.1.2. Ваканционно селище „Санта Марина”

Ваканционно селище „Санта Марина” е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Селището е разположено на морския бряг в гористата местност „Света Марина”. Акцент в развитието му са услугите и забавленията за комфорта на предимно семейства с деца. В съседство са разположени няколко плажа – „Златна рибка“, този на къмпинг „Градина“, „Царски плаж”, които в комбинация с боровите гори, заобикалящи „Санта Марина” превръщат селището в уютно и приятно място за дългия летен сезон и подходящо за целогодишно обитаване място.

Развитието му започва през 2005 г. и в 15-та си годишнина ваканционното селище включва около 1 400 жилищни единици, разположени на площ от почти 145 000 кв.м в 80 жилищни сгради, 2 търговски комплекса, 4 ресторанта, 2 конферентни зали, 2 супермаркета, медицински център, СПА център с фризьорски и козметичен салон, множество магазини, офиси, складови и технически площи. Комплексът е многократно награждаван от български и международни организации като ваканционно селище №1 от FIABCI с Prix d'Excellence, Българската Хотелски и ресторантьорска асоциация БХРА, Homes Overseas и други. Обявен е за „Най-добър морски проект“, за „Ваканционен комплекс на годината” в конкурса „Сграда на годината 2006” и други.



Снимка №2 В.С. „Санта Марина“ от птичи поглед

В съседство е разположен общинският парк на Созопол, в който **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** изгради и поддържа тенис кортове, спортни игрища, детски площадки и културни обекти. Има безплатен общински паркинг до комплекса в допълнение на паркоместата за собственици и гости на „Санта Марина“ – комплексът е свободен от автомобили за повишен комфорт и сигурност на жителите му.



Снимка 3 Спортният комплекс в парка на Созопол и амфитеатъра

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

- закупуване на земя и право на строеж;
- закупуване на обекти, изградени до етап „груб строеж“ или в завършен вид;
- закупуване на елементи на социална, транспортна и инженерна инфраструктура.

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.

Таблица № 7

Завършени:			
Инвестиционен период	2019	2018	2017
Общо завършено РЗП кв.м.	2 085	1 413	-
Инвестиции ( хил.лв, без ДДС)	3 004	1 774	605

Таблица № 8

Предстоящи:		
Инвестиционен период	Етап 3	Етап 4
Апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	2 885	11 500
Инвестиции ( хил.лв, без ДДС).	4 830	13 300



Снимка 4 Богатото разнообразие от растителни видове в парка на в.с. „Санта Марина“



През 2017 г. след приключване на многогодишни административни процедури за приемане на Общият устройствен план (ОУП) на гр. Созопол, Дружеството стартира нов цикъл на инвестиции във Ваканционно селище „Санта Марина”. В следващите години планира да построи нови ваканционни апартаменти на собствени на дружеството парцели и с договори за обезщетение.

С влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016 г., продължаващия, макар и по-ограничен интерес в покупка на апартаменти в комплекса, както и при наличието на придобитите вече поземлени имоти, мениджмънта на дружеството ще предложи на акционерите продължаването на развитието на последният проектиран етап от ваканционно селище Санта Марина – т.н. Етап IV, със съпътстваща досегашното развитие на комплекса концепция – еднофамилни къщи с дворно място за обитателите им. Подробности за новият проект на „**ФеърПлей Пропъртис**” АДСИЦ са представени в т. 2.3.2 по долу в доклада.

### 2.3.1.3. Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско

„Св. Иван Рилски Хотел, СПА и Апартаменти” е целогодишен комплекс, разположен в местността „Свети Иван” в гр. Банско. Състои се от хотелска част и жилища за продажба.

Хотелът е отличен с годишната награда на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел. Разполага с 98 стаи и 4 апартамента, 2 ресторанта, 2 конферентни зали, закрит плувен басейн, зона за СПА и реклак, лоби бар, ски гардероб, механа, минимаркет и детски кът. За гостите на хотелът са налични 101 закрити и 8 открити паркоместа.



Снимка 5 Комплекс „Св. Иван Рилски“ на фона на Пирин планина

Жилищната част е дом за клиенти на „**ФеърПлей Пропъртис**” АДСИЦ от много държави, предимно европейци. Собствениците на жилища в комплекса разполагат със собствени СПА със зала за релакс, ски гардероб, зала за забавления, игри и срещи.



Снимки 6: Апартамент в жилищната част и общите части за къщата – зала плюс сауна



Наличните апартаменти за продажба към 31.12.2019 г. са посочени в Таблица № 9

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

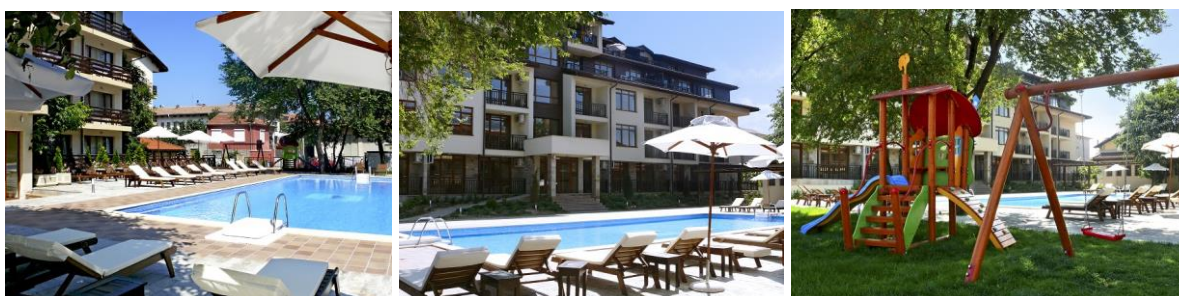
Таблица № 9

	Но апартамент	Брой спални	Площ /кв.м./
вила 1а	5	2	99,88
вила 1а	2	1	95,91
вила 1б	4	1	95,31
вила 2б	4	1	95,31
вила 4б	4	1	95,64
вила 3а	5	1	97,98
вила 4а	1	1	100,18
вила 4а	11	1	105,35
вила 4а	16	1	100,29
вила 4б	19	1	97,80
вила 1а	1	1	108,54
вила 2а	1	1	108,54
вила 4б	2	1	107,33
вила 1б	1	1	108,10
вила 4б	1	1	113,14

За продажба през 2020 г. се предлагат 15 апартамента на цени от 40 400 евро (без вкл. ДДС).

#### 2.3.1.4. Марина Хил – Черноморец

„Марина Хил” е ваканционен комплекс, разположен в гр.Черноморец и функциониращ от 2008 г. Комплексът се състои от две сгради – хотелска и жилищна, с облагородено, общо дворно пространство. Хотелската сграда се отдава под наем, а жилищната част е предназначена за продажба. Разполага с външен басейн и соларни тераси, подземни гаражи, кафе бар и ресторант. Общата площ на парцела е 4 175 кв. метра, а разгънатата застроена площ на хотелската част е 3 150 кв.метра. Състои се от 39 стаи и 8 апартамента. Разполага с бар и ресторант със собствена кухня.



Снимки 7 Апартамент в жилищната част и общите части за комплекса

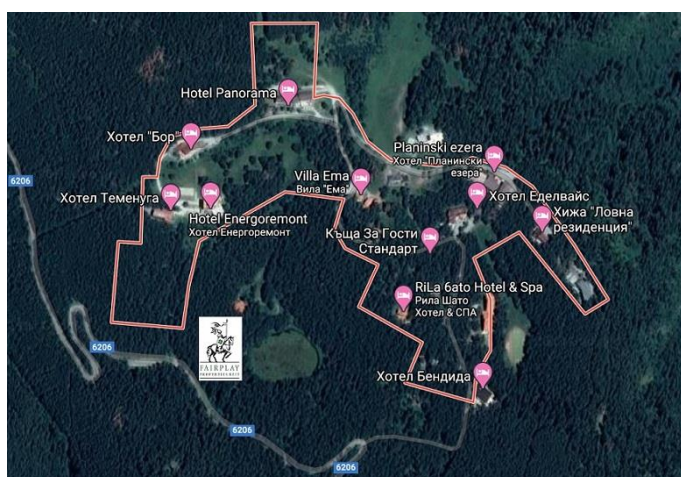


Жилищната сграда включва 67 апартамента с подземен паркинг, външен басейн и зона за най-малките клиенти на дружеството. За продажба през 2020 се предлагат 17 апартамента на цени от 39 000 евро (без вкл. ДДС).

Към момента „Марина Хил“ се управлява от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД – специализирана компания за хотелско управление, част от групата на „ФеърПлей Интернешънъл“.

### 2.3.1.5. Проект в Паничище

През 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ започва реализация на проект за изграждане на хотелска част и апартаменти до безоточното езеро в курорта Паничище – фиг.3. След спечелването на конкурс за продажба на недвижимия имот, собственост на Община Сапарева Баня, компанията придобива поземлен имот с площ 25 611 кв. м. Във връзка с реализацията на проекта, Дружеството е разработило „План за възстановяване и опазване на околната среда“ и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня“. Към момента се работи по осигуряването на външните връзки за пускане в експлоатация на завършената до груб строеж първа сграда в проекта в т.ч. ток, вода и канализация, както и изграждане на необходимата транспортна инфраструктура.



Фиг. № 3

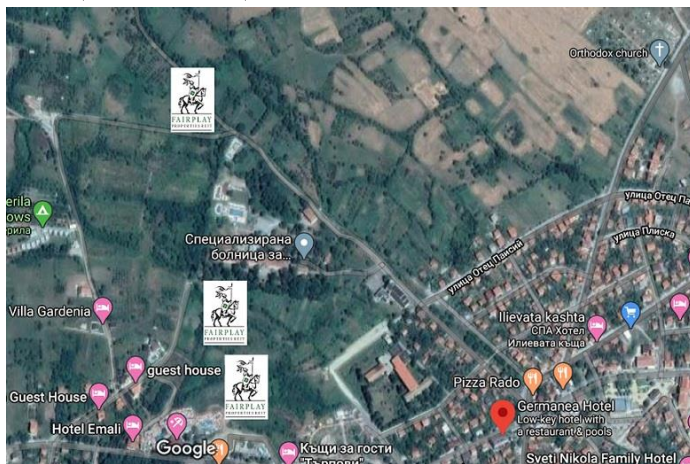
Източник: <https://www.google.com/maps/place/2650+Panichishte/@42.2645235,23.2956435,1021m/>

### 2.3.1.6. Проект в гр. Сапарева баня

През 2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ обмисля създаването в Сапарева баня – фиг. 4, на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище за възрастни хора, с подходяща социална и инженерна инфраструктура върху придобити недвижими имоти с площ от около 85 000 кв.м. Водени от идеята, че превенцията и грижите за здравето на хората, увеличаващата се продължителност на живота и нуждата от специализирани селища в близост до големите градски райони, ще бъдат в основата на развитие на страната и Европа в следващите години. Оценявайки потенциала на района на Сапарева баня (и Паничище) в тази



насока, дружеството започна промяната на предназначението на придобитите терени в града за постигане на инвестиционните си цели.



Фиг. № 4

Източник: <https://www.google.com/maps/place/Germanea/@42.2920212,23.2541872,1020m/>

Към момента, липсата на средства не позволява община Сапарева баня да изгради транспортна инфраструктура в района и това налага отлагане на плановете за развитие на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Инвестиционният план ще бъде потвърден след приключване на процедурите по изграждане в района на транспортната и инженерната инфраструктура от общината. Или осигуряването на съгласие за консорциум с другите инвеститори за изграждането ѝ.

### 2.3.1.7. Проект в Сандански

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ притежава поземлен имот, находящ се в гр. Сандански, с площ от 18106 кв. м., на фиг. 5, с трайно предназначение: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: Комплексно застрояване. Парцелът е подходящ за развитие на жилищен проект с ниско-етажно застрояване поради добрия достъп от път, наличието на инфраструктура в района, близостта до хипермаркета „Кауфланд“ и прекрасната гледка към планините Пирин, Белсица и Огражден.



Фиг. № 5

Източник: <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>

Съседните имоти са собственост на други големи предприемачи - Лидл и Български дивелпмънт (БПД) и може да се създаде консорциум за развитие на района. Междувременно в съседен парцел вече тече проектиране на жилищни сгради.

Към датата на доклада не се предвижда развитие на проект и имотът е обявен за продажба.

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

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ притежава 16 бр. поземлени имоти – ниви, находящи се в землището на с. Герман, Столична община, Област София-град, в две съседни местности: Грамадето и Бунаро, с обща площ около 53 200 кв.м – фиг. 6.

Върху територията, където се намират недвижимите имоти, предстои провеждането на отложена от 2017 г. процедура по първа регулация по чл. 16 от ЗУТ. След промяна на статута на територията и завършване на проекта за доизграждане на отсечката на Околовръстен път от Младост 4 до ул. „Стар лозенски път“, ФПП предвижда изграждането на жилищен комплекс от затворен тип върху гореописаните имоти при урбанизирането на района.



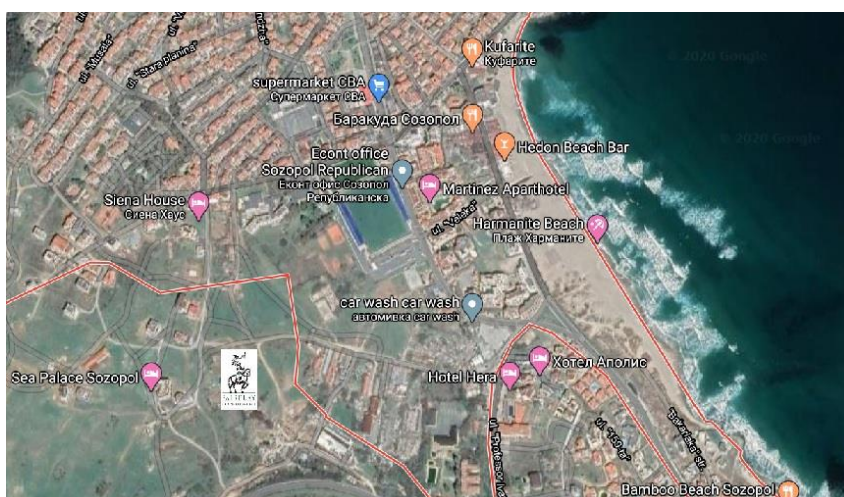
Фиг.№ 6

Източник: [https://gradat.bg/news/2018/03/22/3151374\\_obiaviha\\_turga\\_za\\_okolovrustnoto\\_na\\_sofiia\\_ot](https://gradat.bg/news/2018/03/22/3151374_obiaviha_turga_za_okolovrustnoto_na_sofiia_ot)

Към датата на доклада, проектът е в проучвателна фаза и не се предвижда развитието му през следващата година.

### 2.3.1.9. м. Мисаря, гр.Созопол, Област Бургас

В град Созопол, м.Мисаря „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ притежава два парцела с обща площ от 11 246 кв. метра, с предназначение за урбанизирана територия и възможно за застрояване от около 11 000 кв.м. Имотите са с възможност, както за жилищно, така и за бизнес предназначение.



Фиг. № 7

Източник: <https://www.google.com/maps/place/8130+Sozopol/@42.4129432,27.6950207,1018m>

Близостта им до стадиона на Созопол и наличието на спортна база в съседство дава възможност и за друг тип проекти.



Към датата на доклада не се предвижда развитие на проект и имотите са обявени за продажба.

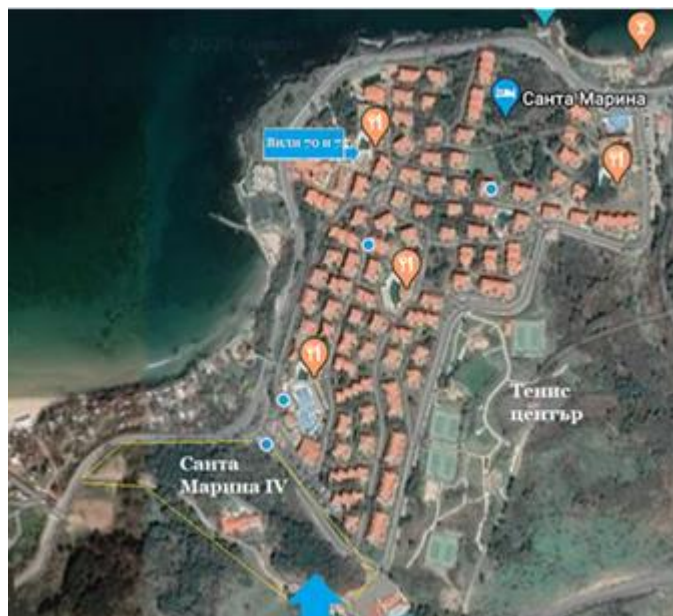
### **2.3.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.**

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

- Етап III
- Етап IV

на ваканционно селище „Санта Марина“ в гр. Созопол.

По развитието на Етап III на ваканционното селище, смятаме, че можем да направим по-ефективно използването на съществуващите активи на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ като увеличим сезона, съответно времето за ползването на изградените вече активи – ресторант, търговски помещения, уелнес зона и конферентни зали. Най-подходящ е комплексът, наречен Басейн 5 или Втора рецепция на „Санта Марина“ – отбелязано е местоположението с стрелка в оранжево (североизточен ъгъл) на фиг. 8.



Фиг. № 8 Потенциал за развитие на проект за еднофамилни къщи

Към момента той е натоварен в рамките на 90-100 дни, главно от летуващи в курорта и собственици на жилища. При наличие на конферентна зала за над 100 човека и възможност за втора такава за още над 100 човека, считаме за възможно да „уплътним“ капацитета на ресторант „Вива Маре“ ( за 200 човека), да удължим сезона на СПА и козметичния център, на тенис комплекса в парка над „Санта Марина“

За развитието на Етап IV на ваканционното селище, смятаме да предложим на нашите клиенти нова концепция в рамките на няколко продобитите в годините, приблизително 22 000 кв.м. парцели. Имотите, разположени на юг от съществуващата „Санта Марина“ са отбелязани със синя стрелка (югозападния ъгъл на фиг. 9) и оградени с жълта линия.

Идеята включва изграждането на около 64 еднофамилни къщи – свободностоящи или в сключено застрояване със прилежащи дворове, паркиране краищата на имотите и с много зеленина.

Първоначални сметки за проекта предвиждат обща инвестиция в рамките на 15, 7 МИЛ.ЛВ.

РЗП– Еднофамилни къщи	11 500
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	13 300 000
Парцели – кв.м.	21 216
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2 392 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15 692 000

Изграждането ще става на етапи при наличието на заявен интерес от страна на купувачите. Продуктът е насочен основно към българските ни клиенти и се цели в купувачи, ценящи индивидуалност и комфорт на разумна цена.

Към 31.12.2019 г. около 30 % от имотите са в процедура по промяна на предназначението им – макар и урбанизирана, територията се води Горски фонд, а за останалите се предвижда започване на такава.



Фиг. № 9 Проект за изграждане на „Санта Марина“ - Етап IV

Във фокуса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са и проекти, съответстващи на инвестиционната програма на дружеството и отговарящи на интересите на акционерите – добри жилищни и бизнес проекти в рамките на гр. София с възвращаемост около и над 15%.

### III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

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

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За разглежаните в докладът проекти не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат негативно влияние върху използването и развитието им.

### IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата

година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за дружеството не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

## V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Представените избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2019 г., 31.12.2018 г. и към 31.12.2017 г.

От Отчетите за финансовото състояние за предходните три години

Таблица № 12

( в хил.лв.)							
Активи	2019	2018	2017	Собствен капитал и Пасиви	2019	2018	2017
Нетекущи активи	27 614	27 937	28 792	Собствен капитал	53 102	52 655	50 788
Текущи активи	33 716	35 892	45 673	Нетекущи пасиви	0	5 363	6 284
				Текущи пасиви	8 228	5 811	17 393
				<b>Общо пасиви:</b>	<b>8 228</b>	<b>11 174</b>	<b>23 677</b>
<b>Общо активи:</b>	<b>61 330</b>	<b>63 829</b>	<b>74 465</b>	<b>Общо Собствен капитал и Пасиви</b>	<b>61 330</b>	<b>63 829</b>	<b>74 465</b>

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2019 година стойността на активите възлиза на 61 330 хил. лв.

Таблица № 13

СОБСТВЕН КАПИТАЛ (хил. лв.):	2019	%	2018	%	2017
<b>A. Собствен капитал:</b>					
<b>I. Основен капитал</b>	<b>33 145</b>	<b>0 %</b>	<b>33 145</b>	<b>0 %</b>	<b>33 145</b>
<b>II. Резерви</b>	<b>17 531</b>	<b>0 %</b>	<b>17 531</b>	<b>-2.94 %</b>	<b>18 062</b>
<b>III. Финансов резултат</b>					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1 979		0	0 %	0
- Нерезпределена печалба	1 979		0	0 %	0
- Непокрита загуба	0	0 %	0	0 %	0
- Еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0 %	0	0 %	0
2. Текуща печалба	447	-77.41 %	1 979		0
3. Текуща загуба	0	0 %	0	-100 %	-419
Общо за група III:	2 426	22.59 %	1 979	-572.32 %	-419
<b>Общо за раздел „А“ (I+II+III):</b>	<b>53 102</b>	<b>0.85 %</b>	<b>52 655</b>	<b>3.68 %</b>	<b>50 788</b>

В таблицата по-долу са представени цената на придобиване пазарните оценки на инвестиционите имоти, на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Импакт Оценители“ ООД към 31.12.2019 г., и балансовата им стойност. Данните са в лева.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти  
на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2019 г. в лв.**

Таблица № 14

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преоценка	Балансова Стойност
Хотел Банско	13 237	12 848 008	- 2 614 666	10 233 342
сграда с.Черноморец	3 150	2 611 088	- 212 408	2 398 680
Земя с.Черноморец	4 558	718 388	- 378 128	340 260
Търговски комплекс етап 1	2 663	4 562 127	- 1 402 127	3 160 000
Търговски комплекс етап 2	1 086	2 688 973	- 1 344 073	1 344 900
Търговско обслужващи сгради - Басейн 4 - ВС Санта Марина	605	906 802	- 127 422	779 380
Търг. комплекс "Marina Plaza"	3 427	3 429 349	- 531 349	2 898 000
Земя гр. Созопол	3 322	610 723	- 6 559	604 164
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	318 800	- 173 720	145 080
Търговски площи Санта Марина етап 3	2 122	3 109 945	- 1 324 039	1 785 906
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	- 89 664	1 243 645
Земя гр.Сандански	17 083	1 198 252	- 499 897	698 355
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>64 323</b>	<b>34 335 766</b>	<b>- 8 704 053</b>	<b>25 631 712</b>

Разходи за придобиване на ДМА към 31.12.2019 г. в размер на 9 хил.лв – за изграждане на канализационна помпена станция (КПС) 2 във ВС Санта Марина

**Стойност на текущите активи  
на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2019 г. в лв.**

Таблица № 15

Продукция	РЗП/ кв.м	Цена на придобиване	Балансова Стойност
Апартаменти Банско	1 584	1 527 751	1 527 751
Апартаменти Санта Марина етап 1.2	294	373 728	373 728
Апартаменти Санта Марина етап 3	3 847	4 650 487	4 650 487
Апартаменти и ПМ Марина Хил Черноморец	2 289	2 372 292	2 372 292
Апартаменти и гаражи Малинова долина София	215	210 232	210 232
	<b>8 229</b>	<b>9 134 490</b>	<b>9 134 490</b>

**Незавършено производство  
на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2019 г. в лв.**

Таблица № 16

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земни в себестойност	Бал. Стойност
Проект Санта Марина етап 3	2 922	3 566 049		3 566 049
Проект Санта Марина етап 4	22 541	38 150	2 353 364	2 391 514
Проект с.Паничище	12 806	882 132	1 293 245	2 175 377
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 659
Проект гр.София - Герман	53 199		6 562 285	6 562 285
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 979	5 956 882	5 977 861
Проект гр.Сандански	18 108	250 182		250 182
	<b>207 703</b>	<b>4 767 409</b>	<b>17 900 518</b>	<b>22 667 927</b>

Таблица № 17

Други текущи активи в гр. на материалните запаси/стоки, обзавеждане/ лв.	334 674
Балансова стойност текущи активи лв	32 137 091
Общо активи лв	61 330 179

## Отчет за всеобхватния доход

Таблица № 18

( в хил.лв.)			
	2019	2018	2017
<b>Приходи от дейността</b>	<b>7 328</b>	<b>20 545</b>	<b>14 206</b>
<i>Нетни приходи от продажби</i>	7 328	20 545	14 206
<i>Приходи от финансираня</i>	0	0	0
<b>Финансови приходи</b>	0	0	0
<b>Разходи за дейността</b>	<b>6 881</b>	<b>18 566</b>	<b>14 625</b>
<i>Разходи по икономически елементи</i>	6 521	17 663	12 466
<i>Финансови разходи / в т.ч. обезценка на инв. имоти/</i>	360	903	2 159
<b>Нетна печалба за периода</b>	<b>447</b>	<b>1 979</b>	<b>-</b>
<b>Нетна загуба за периода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-419</b>

## Приходи от дейността: Нетни приходи от продажба:

Таблица № 19

Приходи (хил. лв):	2019	%	2018	%	2017
<b>А. Приходи от дейността:</b>					
<b>I. Нетни приходи от продажба на:</b>					
1. Продукция	5 115	-70,69 %	17 453	57,35 %	11 092
2. Стоки	17		0	-100 %	22
3. Услуги	2 052	-30,96 %	2 972	-3,41 %	3 077
4. Други	144	20 %	120	700 %	15
<b>Общо за група I:</b>	<b>7 328</b>	<b>-64,33%</b>	<b>20 545</b>	<b>44,62%</b>	<b>14 206</b>

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2019 г. приходите от дейността възлизат на 7 328 хил. лв. и бележат намаление от 64,33 % спрямо предходната финансова година. През 2018 година беше приключен проект Малинова Долина 2 и бяха нотариално приключени голям брой сделки по прехвърляне на апартаментите на собствениците им..

Приходите от дейността през 2019 година са съставени основно от приходи от продажба на продукцията (5 115 хил. лв. или 69,80%) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти), (2 052 хил. лв. или 28,0%).

Приходите от продажба на продукцията са приходите реализирани от продажбата на 36 броя апартаменти и гаражи в гр. София, Малинова долина, апартаменти гр. Созопол и гр. Черноморец.

## Разходи по икономически елементи:

Таблица № 20

Разходи (хил. лв):	2019	%	2018	%	2017
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>					
1. Разходи за материали	7	133,33 %	3	-72,73 %	11
2. Разходи за външни услуги	2 101	-37,69 %	3 372	22,26 %	2 758
3. Разходи за амортизации	243	-8,30 %	265	-8,3 %	289
4. Разходи за възнаграждения	173	5,49 %	164	-7,87 %	178
5. Разходи за осигурявки	15	-11,76 %	17	-22,73 %	22
6. Балансова стойност на продадените активи(без продукция)	311	-72,6 %	13 546	55,56 %	8 708



Разходи (хил. лв):	2019	%	2018	%	2017
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0 %	0	0 %	0
8. Други, в т.ч.:	271	-8,45%	296	-40,8 %	500
- Обезценка на активи	0	-100%	83	-68,91 %	267
- провизии	0	0 %	0	0 %	0
<b>Общо за група I:</b>	<b>6 521</b>	<b>-63,08%</b>	<b>17 663</b>	<b>41,69%</b>	<b>12 466</b>

Към 31.12.2019 г. разходите за дейността на фонда на годишна база намаляват с 62,94% и възлизат на 6 881 хил. лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (6 521 хил. лв.) основен дял заемат разходите за балансова стойност на продадените активи – 56,91% (3 711 хил.лв.) и разходите за външни услуги 32,22% (2 101 хил. лв.). Разходите за лихви към края на 2019 г. са 147 хил.лв. и бележат спад от 9,82 % спрямо нивото им в края на 2018 г.

Разходите за управление съгл. чл. 60 от Устава на Дружеството, 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 621 хил. лева, което е 1,0125% от общата сума на актива <sup>1</sup>.

Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2019 г. финансовият резултат за разпределение съгласно чл.10 от ЗАДСИЦ е в размер на 397 996,85 лв.

Таблица № 21

Показатели	2019	2018	2017
Брой отчетени апартаменти и гаражи	36	122	90
Кв.м. отчетени апартаменти	2 527	11 080	7 776
Продажна цена в лв./кв.м. без ДДС	2 024	1 513	1 408
Приходи от продажби в хил. лв. без ДДС	5 115	17 453	11 092

Към края на месец декември 2019 г. дружеството има 16 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 2,3 млн. лв през 2020 г

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

### **1. Счетоводна политика**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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.

## 2. Финансови инструменти.

И през 2019 г. година проектите на Дружеството се финансират чрез използване на комбинирана схема от акумулирани собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието – българския лев. 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 31.12.2019 и 31.12.2018 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

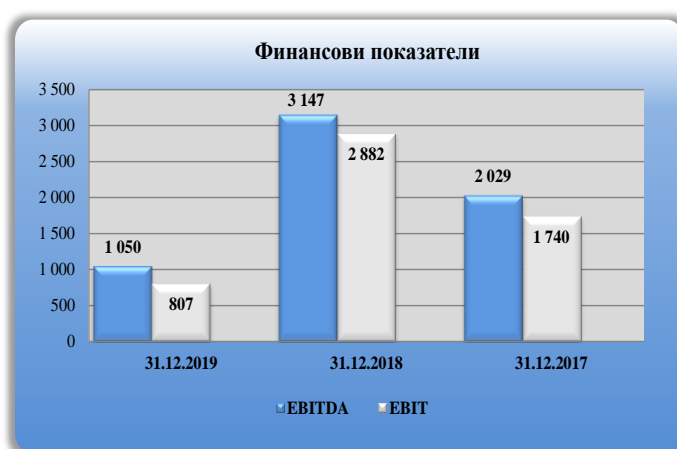
Коефициентите на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ са показани в Табл. 23

В резултат на осъществената дейност през 2019 г. **“ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ** регистрира печалба преди облагане с данъци в размер на 447 хил.лв. което представлява намаление от 77,41% в сравнение с печалбата преди облагане с данъци, реализирана през 2018 г. на стойност 1 979 хил.лева. Нетната печалба на **“ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ** към 31.12.2019 г. е в размер на 447 хил.лв.

Таблица № 22

\*Данните са в хил. лева

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>ЕБИТДА</b>	1 050	3 147	2 029
<b>ЕБИТ</b>	807	2 882	1 740



Фиг. 10

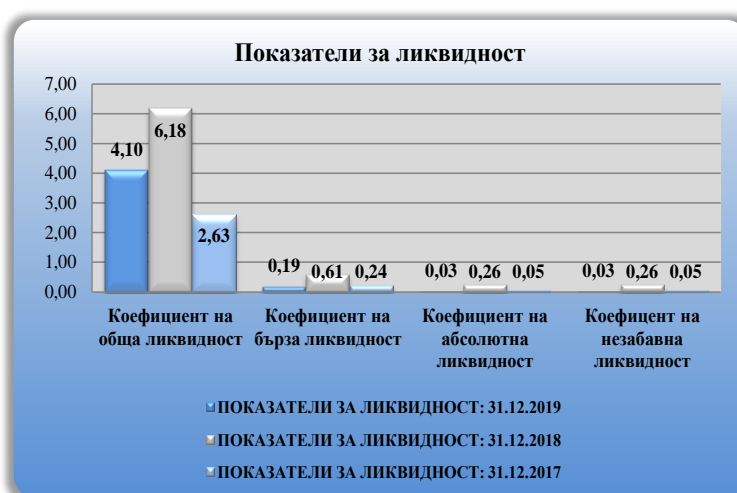
**VI. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ**

**1. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ**

**ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ**

Таблица № 23

<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Коефициент на обща ликвидност</b>	4,10	6,18	2,63
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b>	0,19	0,61	0,24
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b>	0,03	0,26	0,05
<b>Коефициент на незабавна ликвидност</b>	0,03	0,26	0,05



Фиг. 11

При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация. Тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

**КОЕФИЦИЕНТ НА ОБЩА ЛИКВИДНОСТ**

Коефициентът на обща ликвидност представя отношението на текущите активи към текущите пасиви. Оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5.

За 2019 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 4,10 и намалява спрямо стойността му през 2018 г. Регистрираното намаление на стойността се дължи на намаление на текущите активи на дружеството с 6,06 % при увеличение на стойността на текущите пасиви на дружеството с 41,59 %.

**КОЕФИЦИЕНТ НА БЪРЗА ЛИКВИДНОСТ**

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на текущите активи минус материалните запаси отнесени към текущите пасиви.

Коефициентът на бърза ликвидност на дружеството за 2019 г. е 0,19 като стойността намалява в сравнение с тази от 0,61 за 2018 г. През 2019 г. в сравнение с 2018 г. текущите активи намаляват с 6,06 %, материалните запаси намаляват с 0,74 % при увеличение на текущите пасиви с 41,59 %.



## КОЕФИЦИЕНТ НА АБСОЛЮТНА ЛИКВИДНОСТ

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

Коефициентът на абсолютна ликвидност на дружеството за 2019 г. е 0,03. Към 31.12.2019 г. паричните средства на дружеството намаляват с 83,83 % спрямо 2018 г. при увеличение на текущите пасиви.

## КОЕФИЦИЕНТ НА НЕЗАБАВНА ЛИКВИДНОСТ

Стойността на коефициента на незабавна ликвидност на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2019 г. съвпада с този на абсолютна ликвидност, поради факта че няма отчетени текущи финансови активи.

## КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Чрез показателите за финансова автономност и задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството.

## ПОКАЗАТЕЛИ НА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Таблица № 24

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Коефициент на задлъжнялост	0,15	0,21	0,47
Дълг / Активи	0,13	0,18	0,32
Коефициент на финансова автономност	6,45	4,71	2,15



Фиг. 12

## КОЕФИЦИЕНТ НА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства.

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е 0,15 и намалява стойността си спрямо 2018 г. и 2017 година. През 2019 г. собственият капитал на дружеството нараства с 0,85 %, а стойността на дълга се намалява с 26,36 %.

## КОЕФИЦИЕНТ НА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собственият капитал на дружеството.

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на финансова автономност на дружеството е 6,45 в сравнение със стойността му от 4,71 достигната към 31.12.2018 г. и 2,15 за 2017 г.

През отчетния финансов период стойността на коефициента на финансова автономност нараства в сравнение с предходните две финансови години, което се дължи на намаление на дълга на дружеството с 26,36 %, при увеличение на собствения капитал с 0,85 %.

## СЪОТНОШЕНИЕ ДЪЛГ КЪМ ОБЩА СУМА НА АКТИВИТЕ

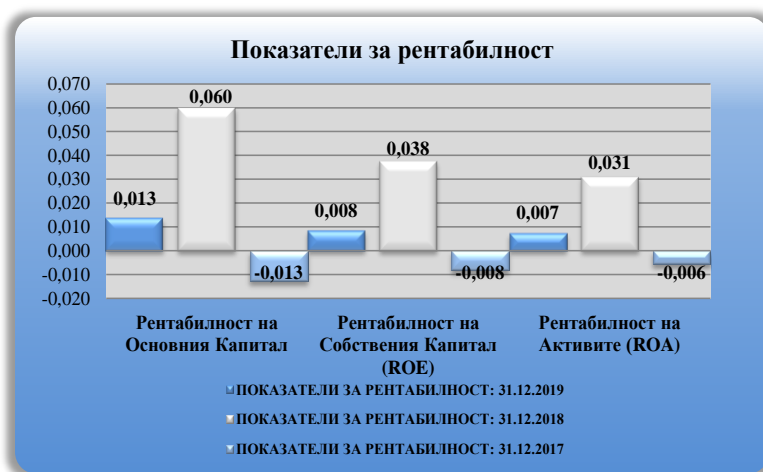
Стойността на коефициента показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента Дълг/Активи е по-ниска спрямо стойностите от 2018 г. и 2017 г. Намалението в стойността на този коефициент е в следствие на спад на общата сума на дълга на дружеството при лек спад в размера на активите на дружеството с 3,92 %.

## ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 25

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Рентабилност на Основния Капитал	0,013	0,060	-0,013
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,008	0,038	-0,008
Рентабилност на Активите (ROA)	0,007	0,031	-0,006



Фиг. 13

## РЕНТАБИЛНОСТ НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (ROE)

Показателят за Рентабилност на собствения капитал се изчислява се като печалбата след облагането с данък от отчета за съвкупния доход се отнася като процент от собствения капитал на дружеството.

За 2019 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал е 0,008 и намалява в сравнение със стойността му от 0,038 през 2018 г. Намалението в стойността на коефициента се дължи на намаление на нетната печалба на дружеството със 77,41 % при увеличение на собствения капитал с 0,85 %.

## **РЕНТАБИЛНОСТ НА АКТИВИТЕ (ROA)**

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността от използване на общите активи в дружеството.

Намалението на стойността на показателя за рентабилност на активите през отчетната година, спрямо предходната се дължи на намаление на нетната печалба на дружеството със 77,41 % при намаление на общата сума на активите с 3,92%.

## **РЕНТАБИЛНОСТ НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ**

Към 31.12.2019 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е 0,013 и намалява в сравнение с 2018 година. През 2019 г. спрямо 2018 г. отчетената от дружеството нетна печалба намалява със 77,41 % при запазване на основния капитал на дружеството на нивото от предходната година.

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

Инвестирането в недвижими имоти се приема за консервативен и нискорисков подход. Въпреки това, съществуват различни рискове, относими към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които инвестира средства.<sup>2</sup>

### **СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица № 26

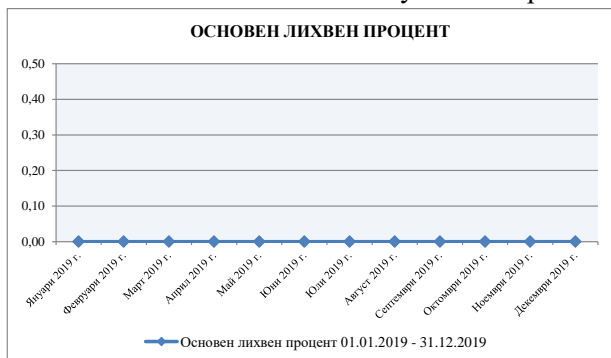
<b>Вид риск</b>	<b>Описание</b>
<b>ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК</b>	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажменти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

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

	<p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
<p><b>ОБЩ МАКРОИКОНО МИЧЕСКИ РИСК</b></p>	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. общият показател на бизнес климата се повишава с 0.9 пункта спрямо предходния месец в резултат на подобрене на показателите в промишлеността, строителството и сектора на услугите.</p> <p style="text-align: center;"><b>Бизнес климат – общо</b></p>  <p style="text-align: center;">Фиг. 14 <span style="float: right;">Източник: НСИ</span></p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2019 г. нараства с 0.7 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Анкетата отчита и известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Основните фактори, затрудняващи дейността на предприятията, остават свързани с недостига на работна сила и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се увеличава с 2.6 пункта в резултат на подобрените оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. По тяхно мнение получените нови поръчки през последния месец се запазват, но прогнозите за дейността през следващите три месеца се влошават. Недостигът на работна сила, несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да са основните проблеми, ограничаващи бизнеса в сектора. Относно продажните цени в строителството по-голяма част от мениджърите очакват те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ запазва приблизително нивото си от предходния. Прогнозите на търговците на дребно както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците от външния пазар през следващите три месеца са благоприятни. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават конкуренцията в бранша, недостатъчното търсене и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени преобладаващите очаквания на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се повишава с 0.9</p>

	<p>пункта в резултат на по-благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. По-оптимистични са и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Конкуренцията в бранша, несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса. Относно продажните цени в сектора мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 12 декември 2019 г. отчита, че през третото тримесечие на 2019 г. е констатиран 0,2% растеж на реалния БВП на еврозоната на тримесечна база – без промяна спрямо предходното тримесечие. Все така слабата международна търговия в среда на непрестанна несигурност в световен мащаб продължава да оказва неблагоприятно влияние върху сектора на преработващата промишленост в еврозоната и потиска растежа на инвестициите. Същевременно постъпващите икономически данни и информацията от наблюденията, макар и оставащи като цяло слаби, показват известно стабилизиране на забавянето на икономическия растеж в еврозоната. Секторите на услугите и строителството запазват устойчивостта си въпреки известно забавяне през втората половина на 2019 г. В бъдеще икономическият подем в еврозоната ще бъде все така подпомаган от благоприятните условия за финансиране, от по-нататъшното увеличаване на заетостта наред с повишаващите се заплати, от леко експанзионистичната фискална позиция на еврозоната и от продължаващото – макар и с донякъде по-бавен темп – нарастване на икономическата активност в световен мащаб.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2019 г. се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение 1,2% през 2019 г., 1,1% през 2020 г. и 1,4% през 2021 г. и 2022 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от ЕЦБ от септември 2019 г. предвижданията за растежа на реалния БВП през 2020 г. са ревизирани леко надолу. Рисковете относно перспективите за растежа на еврозоната, свързани с геополитически фактори, със засилване на протекционизма и с уязвимост на икономиките с възникващи пазари, продължават да клонят към надценяване, но стават донякъде по-слабо проявени.</p>
<b>ЛИХВЕН РИСК</b>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание по въпросите на паричната политика на 12 декември 2019 г. Управителният съвет на ЕЦБ, въз основа на оценката на перспективите за развитието на икономиката и инфлацията в еврозоната и вземайки предвид последните макроикономически прогнози на експертите на Евросистемата, взе решение да запази основните лихвени проценти на ЕЦБ без изменение и да потвърди ориентирите си за нивата на лихвите при операциите по паричната политика, при нетните покупки на активи и реинвестициите. Постъпващите данни след последното заседание на Управителния съвет от края на октомври сочат все така съдържан инфлационен натиск и слаба динамика на растежа в еврозоната, въпреки че са налице известни начални признаци за стабилизация при забавянето на растежа и за слабо повишение на базисната инфлация в съответствие с предишните очаквания. Продължаващото нарастване на заетостта и увеличаващите се заплати все така допринасят за устойчивостта на икономиката на еврозоната. При всички тези условия и предвид перспективите за слаба инфлация Управителният съвет потвърди, че е необходимо паричната</p>

политика да остане силно нерестриктивна за продължителен период от време, за да стимулира базисния инфлационен натиск и динамиката на общата инфлация в средносрочен хоризонт. Освен това ориентирът на Управителния съвет гарантира, че финансовите условия ще се променят в съответствие с промените в перспективата за инфлацията. Във всеки случай Управителният съвет запазва готовността си, когато е целесъобразно, да внася корекции във всички свои инструменти, за да гарантира, че инфлацията устойчиво се доближава до неговата цел, и в съответствие с ангажимента му за симетрични действия.



Фиг. 15

\*Източник:БНБ

**ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

По данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2019 г. спрямо януари 2018 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.9%.

По данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Годишната инфлация за януари 2019 г. спрямо януари 2018 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.7%.

Индексът на потребителските цени за февруари 2019 г. спрямо януари 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.1%, а годишната инфлация за февруари 2019 г. спрямо февруари 2018 г. е 3.2%. Средногодишната инфлация за периода март 2018 - февруари 2019 г. спрямо периода март 2017 - февруари 2018 г. е 3.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2019 г. спрямо януари 2019 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2019 г. спрямо февруари 2018 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода март 2018 - февруари 2019 г. спрямо периода март 2017 - февруари 2018 г. е 2.8%.

Индексът на потребителските цени за март 2019 г. спрямо февруари 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.2%, а годишната инфлация за март 2019 г. спрямо март 2018 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода април 2018 - март 2019 г. спрямо периода април 2017 - март 2018 г. е 3.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2019 г. спрямо

февруари 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за март 2019 г. спрямо март 2018 г. е 2.8%. Средногодишната инфлация за периода април 2018 - март 2019 г. спрямо периода април 2017 - март 2018 г. е 2.9%.

Индексът на потребителските цени за април 2019 г. спрямо март 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за април 2019 г. спрямо април 2018 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода май 2018 - април 2019 г. спрямо периода май 2017 - април 2018 г. е 3.3%.

Хармонизиращият индекс на потребителските цени за април 2019 г. спрямо март 2019 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.3%, а годишната инфлация за април 2019 г. спрямо април 2018 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода май 2018 - април 2019 г. спрямо периода май 2017 - април 2018 г. е 3.0%.

Индексът на потребителските цени за май 2019 г. спрямо април 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.8%, а годишната инфлация за май 2019 г. спрямо май 2018 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода юни 2018 - май 2019 г. спрямо периода юни 2017 - май 2018 г. е 3.3%.

Хармонизиращият индекс на потребителските цени за май 2019 г. спрямо април 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.5%, а годишната инфлация за май 2019 г. спрямо май 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода юни 2018 - май 2019 г. спрямо периода юни 2017 - май 2018 г. е 3.0%.

Индексът на потребителските цени за юни 2019 г. спрямо май 2019 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (юни 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.2%, а годишната инфлация за юни 2019 г. спрямо юни 2018 г. е 2.8%. Средногодишната инфлация за периода юли 2018 - юни 2019 г. спрямо периода юли 2017 - юни 2018 г. е 3.3%.

Хармонизиращият индекс на потребителските цени за юни 2019 г. спрямо май 2019 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (юни 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.5%, а годишната инфлация за юни 2019 г. спрямо юни 2018 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода юли 2018 - юни 2019 г. спрямо периода юли 2017 - юни 2018 г. е 3.0%.

Индексът на потребителските цени за юли 2019 г. спрямо юни 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.0%, а годишната инфлация за юли 2019 г. спрямо юли 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода август 2018 - юли 2019 г. спрямо периода август 2017 - юли 2018 г. е 3.3%.

Хармонизиращият индекс на потребителските цени за юли 2019 г. спрямо юни 2019 г. е 101.3%, т.е. месечната инфлация е 1.3%. Инфлацията от началото на годината (юли 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.8%, а годишната инфлация за юли 2019 г. спрямо юли 2018 г. е 2.6%. Средногодишната инфлация за периода август 2018 - юли 2019 г. спрямо периода август 2017 - юли 2018 г. е 2.9%.

Индексът на потребителските цени за август 2019 г. спрямо юли 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (август 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.1%, а годишната инфлация за август 2019 г. спрямо август 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода

септември 2018 - август 2019 г. спрямо периода септември 2017 - август 2018 г. е 3.2%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2019 г. спрямо юли 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (август 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 3.0%, а годишната инфлация за август 2019 г. спрямо август 2018 г. е 2.5%. Средногодишната инфлация за периода септември 2018 - август 2019 г. спрямо периода септември 2017 - август 2018 г. е 2.8%.

Индексът на потребителските цени за септември 2019 г. спрямо август 2019 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (септември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за септември 2019 г. спрямо септември 2018 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2018 - септември 2019 г. спрямо периода октомври 2017 - септември 2018 г. е 3.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2019 г. спрямо август 2019 г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.8%, а годишната инфлация за септември 2019 г. спрямо септември 2018 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2018 - септември 2019 г. спрямо периода октомври 2017 - септември 2018 г. е 2.6%.

Индексът на потребителските цени за октомври 2019 г. спрямо септември 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.5%, а годишната инфлация за октомври 2019 г. спрямо октомври 2018 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2018 - октомври 2019 г. спрямо периода ноември 2017 - октомври 2018 г. е 3.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2019 г. спрямо септември 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.0%, а годишната инфлация за октомври 2019 г. спрямо октомври 2018 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2018 - октомври 2019 г. спрямо периода ноември 2017 - октомври 2018 г. е 2.5%.

Индексът на потребителските цени за ноември 2019 г. спрямо октомври 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 3.1%, а годишната инфлация за ноември 2019 г. спрямо ноември 2018 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо периода декември 2017 - ноември 2018 г. е 3.0%.

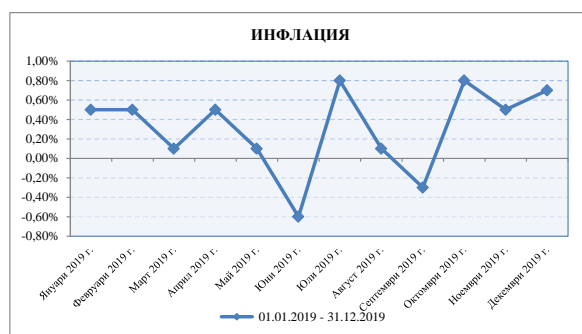
Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2019 г. спрямо октомври 2019 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.3%, а годишната инфлация за ноември 2019 г. спрямо ноември 2018 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо периода декември 2017 - ноември 2018 г. е 2.4%.

Индексът на потребителските цени за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Годишната инфлация за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2019 г. спрямо периода януари - декември 2018 г. е 3.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Годишната инфлация



за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2019 г. спрямо периода януари - декември 2018 г. е 2.5%.



Фиг. 16

\*Източник:НСИ

## ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените  $\pm 15\%$ .

Очаква се до април 2020 г. България да влезе във валутно-курсския механизъм ERM II, известен като "чакалнята за еврозоната". Заедно с това страната ни трябва да влезе в тясно сътрудничество с единния банков надзор. За да се присъедини към ERM II, България трябва да изпълни всички критерии от договора от Маастрихт, които поставят ограничения на дълга и дефицита на всяка от държавите. Също така има критерий, свързан с инфлацията.

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъдат засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.

Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от

	<p>дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По данни на БНБ от 27.12.2019 г. brutният външен дълг в края на октомври 2019 г. е 34 469.5 млн. евро (58.3% от БВП), което е с 1 313.7 млн. евро (4%) повече в сравнение с края на 2018 г. (33 155.9 млн. евро, 59.1% от БВП). Дългът нараства с 86.5 млн. евро (0.3%) спрямо октомври 2018 г. (34 383 млн. евро, 61.3% от БВП). В края на октомври 2019 г. дългосрочните задължения са 26 092 млн. евро (75.7% от brutния дълг, 44.1% от БВП), като нарастват с 974.9 млн. евро (3.9%) спрямо края на 2018 г. (25 117.2 млн. евро, 75.8% от дълга, 44.8% от БВП). Дългосрочният дълг намалява с 57.9 млн. евро (0.2%) спрямо октомври 2018 г. (26 149.9 млн. евро, 46.6% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8 377.5 млн. евро (24.3% от brutния дълг, 14.2% от БВП) и нарастват с 338.8 млн. евро (4.2%) спрямо края на 2018 г. (8 038.7 млн. евро, 24.2% от дълга, 14.3% от БВП). Краткосрочният външен дълг нараства със 144.4 млн. евро (1.8%) спрямо октомври 2018 г. (8 233.1 млн. евро, 14.7% от БВП).</p>
<b>ДАНЪЧЕН РИСК</b>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.</p>

## НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори специфични конкретно за Емитента и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Емитента и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Емитентът.

### РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

Тези рискови фактори произтичат от дейността на дружеството и неговия бизнес модел и са описани в следващите подточки.

#### ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Макар, че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност. При „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ този риск е сведен до минимум чрез избора на обслужващо дружество, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнеса с имоти, както в брокерската дейност, така и в проектирането, проектен мениджмънт, в строителството и управлението на имоти.

#### РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от

стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

## **КРЕДИТЕН РИСК**

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

## **ЛИХВЕН РИСК**

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността, Фондът финансира инвестициите си с привлечен заемен капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

## **ВАЛУТЕН РИСК**

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

Предвид наличието на фиксиран курс, както и с оглед профила на Дружеството, а именно инвестиране в бизнес имоти, генериращи доход от наем – наличието на всякакъв валутен риск е сведено до нула поради факта, че всички договори за наем (в сегментите офис, търговски и индустриални площи) са деноминирани в евро. Допустими са плащания на договорените наеми в еквивалентно левово изражение.

## **ЛИКВИДЕН РИСК**

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Мениджмънтът на дружеството управлява ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Емитентът да не може да обслужва текущо задълженията си.

## **РИСК, СВЪРЗАН С ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече

обслужващи дружества. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

### **РИСК, СВЪРЗАН С НЕСИГУРНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ФИНАНСИРАНЕ**

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Фондът може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

### **РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ**

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натовазва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременно замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

### **РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ**

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус.

Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл.114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

## **СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА**

### **РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ**

Изминалата 2019 г. беше доста динамична за пазара на бизнес имоти, основно в сегмента на офис площи, като тази активност привлича все повече инвеститори на пазара и поражда конкуренция, което би могло да доведе до повишаване на цените на земята за развитие на тези имотите, на вече готовите и отдадени имоти и/или понижаване на наемните цени в тях.

От една страна, след повече от шест години на повишен ликвиден риск, наличието на повишена ликвидност на пазара на бизнес имоти в България се счита за добър сигнал, както към чуждестранни, така и към български инвеститори и би могло да осигури потенциален интерес към имоти на Дружеството, когато и ако бъде взето решение за изход от направени вече инвестиции. От друга страна, сегментът на ваканционните имоти е далеч от ползрението на голяма част от спекулативните инвеститори след кризата от 2008-2009 и е малко вероятно имоти на дружеството да бъдат придобити в следващите месеци.

### **РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ**

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в конкретния сегмент на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на средносрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни сегменти на пазара.

### **РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидните активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Мениджмънтът на фонда управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под анем. Друг фактор за редуция на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт

на крайните клиенти. Най-накрая, Дружеството гради дългосрочни контакти с всичките си клиенти и по този начин, се стреми да минимизира риска от загуби при бърза продажба.

## **РИСК, СВЪРЗАН С ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ**

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

## **РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ**

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непридвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

## **VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

След края на 2019 и във времето на изготвяне на Годишния финансов отчет не са настъпили коригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него. От друга страна, България и светът, изпаднаха в драматична криза, причинена от вирус от типа SARS-CoV-2, наречен КОВИД-19. На 13 март 2020 г. Българският парламент обяви извънредно положение в страната до 13 април 2020, продължено до 13 май 2020. Наложени бяха драстични мерки, ограничаващи до нула дейността в определени икономически сфери – туризъм, различни видове търговска дейност, забавления. Безпрецедентно в новата ни история бяха затворени границите на страната за граждани на много държави в т.ч. ЕС и Русия, отменени бяха всички полети от и до България.

Един от градовете, където дружеството има имоти – гр. Банско, беше поставен под ефективна двуседмична карантина на цялото население и всички туристи напуснаха града в рамките на часове, заради предполагаемо огнище на КОВИД-19. Същевременно придвижването между областните градове е регулирано и силно ограничено, което доведе до анулиране на всички резервации в нашите хотел и ваканционни комплекси – за момента до средата на май (дружеството имаше активни програми за ученическата ваканция, Великденските празници и майските почивни дни около 1-6 май с значителен брой международни туристи – предимно от Румъния, Северна Македония, Гърция и Сърбия). Допълнително през май, в годините до 2020, започват да идват собствениците на апартаменти в в.с. „Санта Марина“ в гр. Созопол. Голяма част от огледите на апартаменти в комплексите също се провеждат по време на тези празници. Дружеството има и определен брой прехвърлителни сделки за продадени апартаменти, които се очакваше да се случат през април и май, но купувачите (предимно руско-говорящи граждани от

страни извън ЕС) не могат да пристигнат, съответно нама да има подписване на окончателен договор и плащане по прехвърлителните сделки.

## **IX. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2020 година дружеството очаква изключително тежки от финасова гледна точка месеци, дори и ако обявеното от Парламента извънредното положение бъде отменено на предварително оповестената дата - 13 май 2020 г. Очаква се драстичен спад в пътуванията, ползването на туристически услуги, покупки на имоти, затруднени отношения с наемателите на вече отдаден помещения, както в морските ( за Лято 2020), така и в планинските ни имоти ( до зимния сезон 2020).

От друга страна, ваканционното селище „Санта Марина“ и изключително добре позиционирано да привлече важна част от потенциалните почиващи във България, благодарение на особеностите в развитието си, които ръководството на дружеството отчита като конкурентни предимства:

- *Огромна паркова среда – над 145 000 кв.м с многообразни дървесни и храстови видове;*
- *Контролиран достъп на всички пребиваващи;*
- *88 вили, разположени на разстояния една от друга, които позволяват много добра възможност за социално дисципниране;*
- *Изцяло изградена пешеходна инфраструктура – хиляди метри пътища, алеи, горски пътеки и стълбища;*
- *Изцяло изградена социална инфраструктура – 4 отделни ресторанти, позволяващи обслужването на много хора, при спазване на благоразумна дистанция; 2 супермаркета, сладкарница, медицински център и много други;*
- *Общински парк с тенискортове и други спортни съоръжения, детски площадки и нови, добре поддържани пешеходни алеи;*
- *Възможност за обособяване на бизнес пространства за хора работещи, дистанционно;*

И всичкото това на брега на морето, където морския въздух и парковата среда сред боровата гора, съдействат за укрепване на дихателната система и въздействат положително на общото физическо състояние.

Доколкото е възможно, при посочените вече очаквания за икономическото развитие, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поети вече ангажименти - продължаване на инвестиционния процес в Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина“, Созопол;

Реализирането на инвестиционните намерения през 2020 г. ще бъде чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал. На база извършените до момента продажби Дружеството очаква постъпления в размер на 2.3 млн.лв. през 2020 г. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани най-вече с изменението на пазарните условия – където към настоящия момент витае голяма несигурност.

## **X. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Поради специфичния предмет на дейност дружеството не осъществява научни изследвания и разработки.

## **XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**10.1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето**

През 2019 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

**10.2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват**

Дружеството не притежава собствени акции.

## **XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**11.1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

Освен посочените в т. 17.1., други възнаграждения или компенсации, включително и в натура не са изплащани.

**11.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на Дружеството не са придобивали, притежавали и прехвърляли през 2019 година акции и облигации на дружеството.

**11.3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**11.4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

Таблица № 27

Райчо Николов Дянков участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи за периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г:	
Тоскана Бене ЕООД	Управител и едноличен собственик
100Ката ЕООД	Управител и едноличен собственик

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

Райчо Дянков не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган. На Райчо Дянков не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.



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

Миглена Димитрова не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган. На Миглена Димитрова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

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

Виолета Кабзималска не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган. На Виолета Кабзималска не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната и дейност, през последните 5 години.

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

**11.5. Сключени през 2019 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2019 г. няма сключени договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

**11.6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството**

При условията на крайната несигурност през 2020 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности при управлението на портфейла си от имоти и да развие генериращи стабилен доход от наеми жилищни и бизнес проекти ( при прилагане на стриктни критерии за подбор на подобни имоти)

### **XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

### **XIV. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

## **XV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI А ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

### **1. 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 развити с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава 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 таблица 28: Информация за общите приходи по видове дейности и таблица 29: Информация за общите приходи по географски принцип.

### **2. 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.**

#### **2.1. Информация за общите приходи по категория дейност.**

В отчетите за всеобхватния доход за последните три години приходите са класифицирани по следния начин:

**Приходи на Дружеството за 2019 г., 2018 г. и 2017 г.**

Таблица № 28

Вид приход (хил. лв)	2019	2018 г.	2017 г.
<b>Продажби на продукция (апартаменти)</b>	<b>5 115</b>	<b>17 453</b>	<b>11 092</b>
<b>Продажби на услуги</b>	<b>2 052</b>	<b>2 972</b>	<b>3 077</b>
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	2 052	2 972	3 077
<b>Продажби на стоки (обзавеждане)</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<b>Други приходи</b>	<b>144</b>	<b>120</b>	<b>15</b>
- Застрахователни обезщетения	-	3	6
- Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения	109		
- Отказани резервации	-	116	9
- Други /префактурирани разходи/	35	1	-
<b>Общо</b>	<b>7 328</b>	<b>20 545</b>	<b>14 206</b>
<b>Финансови приходи</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Относителният дял на приходите от продажби на продукция в структурата на общите приходи от дейността през 2019 г. е 69,8%, и намаляват спрямо приходите от продажба на продукция за 2018 г., която възлиза на 84,95%.

## 2.2. Информация за общите приходи по географски принцип.

Политиката на диверсификацията на портфейла на дружеството е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение на територията на България.

Към настоящия момент портфейлът на дружеството от недвижими имоти, генериращи приход е съставен от следните типове жилищни и бизнес имоти: завършени апартамент и търговски площи в курортни комплекси и хотели - българско черноморско крайбрежие и водещи ски курорти.

Таблица № 29

	Апартаменти	Търговски	Офис площи	Хотели	Уелнес
Санта Марина, Созопол	*	*	*		*
Св. Иван Рилски, Банско	*			*	*
Марина Хил	*			*	*

### 2.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на продукцията /апартаменти/.

Съгласно одитирания финансов отчет приходите от дейността през 2019 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти във:

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

За 2019 година приходите на Дружеството от продажби на продукцията възлизат на 5 115 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти в София, Созопол и Черноморец към края на 2019.

### Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от продажби на продукцията /апартаменти/ за 2019 г.

Таблица № 30

Приходи за 2019 г.	Брой апартаменти	Кв.м.	Продажна цена, лв без ДДС
Санта Марина, Созопол	26	1 934	4 160 424
Марина Хил, апартаменти, Черноморец	1	72	78 038
Малинова долина апартаменти, София	5	438	772 553
Малинова долина гаражи, София	4	83	104 311
<b>Общо</b>	<b>36</b>	<b>2 527</b>	<b>5 115 326</b>

### 2.2.3. Информация за приходите от услуги и др. приходи /приходи от наеми и от управление на обекти/ - по географски принцип

Таблица № 31

Наеми и управление на имоти	Приходи 2019 (хил. лв)
Търговски комплекс Санта Марина I етап	133 590
Търговски обекти – магазини Санта Марина I етап	151 000
Търговски комплекс Санта Марина II етап	56 325
Търговски комплекс Санта Марина III етап	46 600
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	198 258
SPA център Санта Марина Марина Плаза	12 500
Медицински Център – ВС Санта Марина	14 000
Конферентна зала ВС Санта Марина	10 679
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	14 640

Наеми и управление на имоти	Приходи 2019 (хи.л. лв)
Антена – БТК – Санта Марина Созопол	8 918
Хотел Черноморец	169 373
<b>СОЗОПОЛ и ЧЕРНОМОРЕЦ</b>	<b>815 883</b>
Хотел „Св.Иван Рилски“, Банско	1 207 306
Апартаменти. „Св.Иван Рилски“, Банско	21 615
Антена – Теленор – „Св.Иван Рилски“, Банско	7 021
<b>БАНСКО</b>	<b>1 235 942</b>
<b>Общо</b>	<b>2 051 825</b>

Таблица № 32

Други приходи за 2019 год.	в лв.
Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения	109 058
Други /префектурирани консумативи/	34 592
<b>Общо</b>	<b>143 650</b>

**2.3. Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител (като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно).**

Като дружество със специална инвестиционна цел основния продукт, който предлага „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е продажба и/или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ закупува изцяло завършени недвижими имоти или изгражда (доизгражда) такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Дружеството не е сключвало големи сделки през 2019 г.

Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. II. 2.3.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

### **4. 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 31.12.2019 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

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

Таблица № 33

Продажби (хил. лв)			
Клиент	Вид сделка	2019	2018
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	842	986
<b>Общо</b>		<b>842</b>	<b>986</b>

Таблица № 34

Покупки (хил. лв)			
Доставчик	Вид сделка	2019	2018
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	449	379
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	518	641
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	11	6
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	9	45
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	-	7
Санта Марина АД - за периода на свързаност	СМР, комисионни	1 704	-
<b>Общо</b>		<b>2 691</b>	<b>1 078</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Таблица № 35

Вземания (хил. лв)		
Клиент	31.12.2019	31.12.2018
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	470	881
Санта Марина АД	1	СЛИГ *
<b>Общо</b>	<b>471</b>	<b>881</b>

Забележка: СЛИГ - свързано лице извън група

Таблица № 36

Задължения (хил. лв)		
Доставчик	31.12.2019	31.12.2018
Феърплей Интернешънъл АД	255	0
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	48	309
Технотранс Глобъл ЕООД	1	1
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	-	8
Санта Марина АД	238	СЛИГ
<b>Общо</b>	<b>542</b>	<b>318</b>

Вземанията и задълженията със свързани лица не са обезпечени.

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

Таблица № 37

Продажби (хил. лв)			
Клиент	Вид сделка	2019	2018
Санта Марина АД - за периода СЛИГ	Услуги	4	4
<b>Общо</b>		<b>4</b>	<b>4</b>

Таблица № 38

Покупки (хил. лв)			
Доставчик	Вид сделка	2019	2018
Санта Марина АД - за периода СЛИГ	СМР, комисионни	1 521	860
<b>Общо</b>		<b>1 521</b>	<b>860</b>

Таблица № 39

Вземания (хил. лв)		
Клиент	31.12.2019	31.12.2018
Санта Марина АД - за периода СЛИГ	СЛИГ*	5
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

\*Забележка: за периода СЛИГ - за периода е свързано лице извън група

Таблица № 40

Задължения (хил. лв)		
Доставчик	31.12.2019	31.12.2018
Санта Марина АД - за периода СЛИГ	СЛИГ	886
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>886</b>

От момента на учредяването си до 31.12.2019 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

**5. 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 2019 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

**6. 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 2019 г. няма сделки, водени извънбалансово.

**7. 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 настоящия доклад.

През 2019 г. година проектите на Дружеството се финансират чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.

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

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

- **Банкови кредити:**

Таблица № 41

Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2019 г.		Дължими лихви към 31.12.2019 г.	Разходи за лихви за 2019 г.	
						(хил. лв.) текуща част	(хил. лв.) нетекуща част	(хил. лв.) текуща част	(хил. лв.)	
Уникредит Булбанк АД	Рефинансиране облигационни заеми	EUR	3 750 000	ОДИ+ 2,65 %	окт.15	дек.20	5 367	0	0	147
							<b>5 367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147</b>

Към 31.12.2019 г. търговските и други задължения на **ФП Инвест АД** включват:

- Нетекущи задължения /заем/ към други свързани предприятия – 16 хил. лв
- Текущи задължения /лихви/ към други свързани предприятия - 3 хил.лв.

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

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

Към 31.12.2019 г. „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2019 г. „**ФП Инвест**“ АД не е предоставяло заемни средства.

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

## 10. 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.

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

През 2019 г. ръководството на „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ не е обявявало прогнози за своите финансови резултати.

## 12. 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 2019 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на собствени средства в резултат на оперативна дейност.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2019 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

**Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2019 г., 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г.**

Таблица № 42

( в хил.лв.)							
Активи	2019	2018	2017	Собствен капитал и Пасиви	2019	2018	2017
1. Текущи активи	33 716	35 892	45 673	1. Текущи пасиви	8 228	5 811	17 393
2. Нетекущи активи	27 614	27 937	28 792	2. Дългосрочни кредити	0	5 363	6 284
<b>Общо активи:</b>	<b>61 330</b>	<b>63 829</b>	<b>74 465</b>	<b>Общо пасиви:</b>	<b>8 228</b>	<b>11 174</b>	<b>23 677</b>
Нетна стойност на активите	53 102	52 655	50 788				

**Структура на собствения капитал на Дружеството към 31.12.2019 г.**

Таблица № 43

( в хил.лв.)			
	2019	2018	2017
<i>Собствен капитал</i>	53 102	52 655	50 788
<i>Привлечен капитал:</i>	8 228	11 174	23 677
Банкови заеми	5 367	5 860	6 783
Други текущи задължения	2 861	5 314	16 894



Фиг № 17

Към края на 2019 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 8 228 хил.лв. и се формира главно от получените кредити в размер на 5 367 хил.лв. и текущите задължения на дружеството в размер на 2 861 хил. лв. – фиг. 17

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма дългосрочни задължения.

**13. 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 2020 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.



#### **14. 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.

#### **15. 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.**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

##### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

##### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

##### **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Функционирането на Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане се гарантира от Обслужващото дружество.

### **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

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

През 2019 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството. Мандата на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е до 29.06.2022 г.

През 2019 г. не е извършвана промяна в представителството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Дружеството се представлява от Райчо Николов Дянков.

През 2019 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на Дружеството.

## **17. 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.**

### **17.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството.**

Съгласно чл. 55, ал. 1 от 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, ал. 2 от Устава на Дружеството месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната. Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството.

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

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

За 2019 г. членовете на Съвета на директорите са получили само постоянни възнаграждения, чийто брутен размер е определен в договорите за управление, както следва:

Райчо Николов Дянков – Председател на СД и Изпълнителен директор е получил постоянно възнаграждение в размер на 108 000 лв.;

Миглена Венцеславова Димитрова – член на СД е получила постоянно възнаграждение в размер на 45 055 лв.;

Виолета Василева Кабзималска – Тахрилова - член на СД е получила постоянно възнаграждение в размер на 11 900 лв.

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

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

**17.2. 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.**

Таблица № 44

Райчо Николов Дянков участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи за периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г:	
Тоскана Бене ЕООД 100Ката ЕООД	Управител и едноличен собственик Управител и едноличен собственик

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

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

**Миглена Венцеславова 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.

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

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

**18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2019 г.**

Членовете на управителните и на контролните органи на **„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ**, прокуристите и висшия му ръководен състав не притежават акции на дружеството.

**19. 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 2016 г. Извънредно общо на акционерите на Дружеството е взето решение **„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ** да издаде при условията на първично публично предлагане емисия безналични, свободно прехвърляеми ценни книжа – варианти. Размерът на емисията е 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 дава правото на своя притежател в срока на емисията да запише 1

(една) обикновена акция от капитала на дружеството от същия клас като издадените досега с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев.

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

- Развитие и продажба на жилищни и бизнес 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;

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

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

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

## **21. 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 – г-жа Милена Захариева - Силаги.

Адрес за кореспонденция и телефон: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51Б, телефон: +359 (2) 8 199 118, e-mail: office@fpp.bg

## **22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

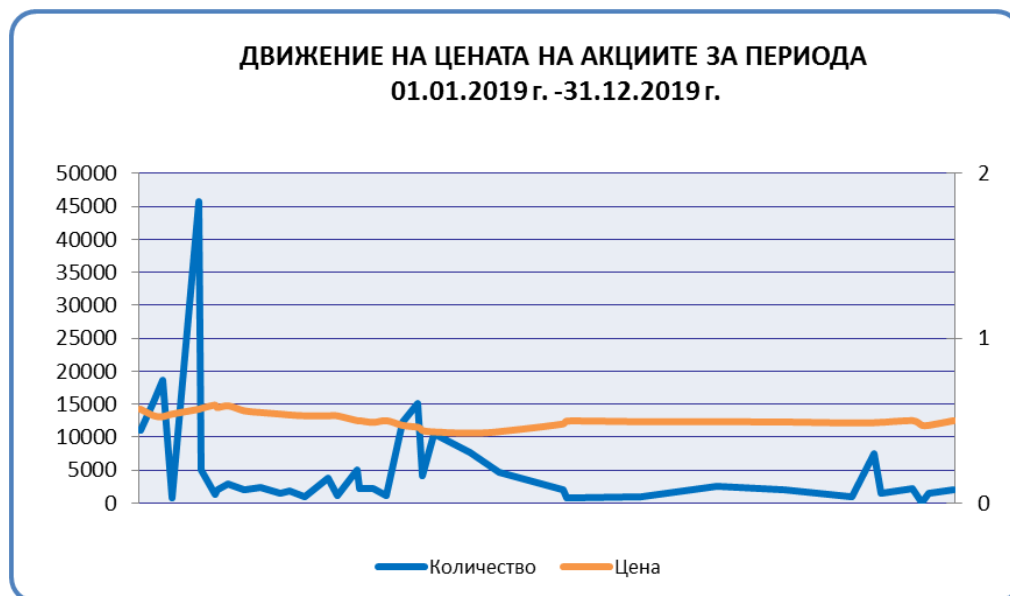
Промените в цената на акциите на дружеството (FPP, борсов код 6F3) през отчетния период са представени в следващата таблица:

Таблица № 45

Начална цена – BGN	4.1.2019	0,560
Последна цена – BGN	30.12.2019	0,500
Максимална цена – BGN	30.1.2019	0,630
Минимална цена – BGN	30.5.2019	0,424
Средна цена - BGN		0,526
Процентно изменение		(10,71%)

Процентното изменение между първоначалната и крайната цена е – 10,71%, докато между максималната и минималната търгувана цена е приблизително – 32,7%. Средната цена на акцията е била 0,526 лв. В стойностно изражение изменението за 12-те месеца е 0,06 лв.

**Движение на цената на акциите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ (6F3/FPP)  
за периода от 01.01.2019г. до 31.12.2019г.**



Фиг № 18

#### **ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2019 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

#### **Отговорности на ръководството**

Според Закона за счетоводството ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2019 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

## **XVI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 от Норедба 2 на КФН .**

**1. Структура на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Към 31.12.2019 г. основният капитал на дружеството възлиза на 33 145 400 лв. Структурата е както следва:

Таблица № 46

Акционери	Бр. акционери	Бр.акции
Индивидуални инвеститори	265	7 231 880
Юридически лица	31	25 913 520
<b>Общо:</b>	<b>296</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“ АДСИЦ да издаде при условията на първично публично предлагане емисия безналични, свободно прехвърляеми ценни книжа – варианти. Размерът на емисията да бъде до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) бр. варианти с номинална и емисионна стойност от 0,001 (една десета от стотинката) лв. всеки един. Всеки вариант ще дава правото на своя притежател в срока на емисията да запише 1 (една) обикновена акция от капитала на дружеството от същия клас като издадените досега с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев.

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

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

**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.

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

Име	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Брой акции	% участие	Брой акции	% участие
„ФП Инвест“ АД	21 604 877	65,18%	27 893 955	84,16%
Марио Захариев Захариев	4 494 869	13,56%	27 893 955	84,16%
Анна Петрова Захариева	1 794 209	5,41%	27 893 955	84,16%
УПФ "Доверие"	1 772 084	5,35%	2 036 650	6,14%
ДПФ "Доверие"	76 816	0,23%	2 036 650	6,14%
ППФ "Доверие"	187 750	0,57%	2 036 650	6,14%

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**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.

**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.

**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.

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

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

Единствено Общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има право да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.



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

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

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

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

## **XVII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, 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**

### **1. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА АКТИВИТЕ, ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ 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 и техния относителен дял е както следва:

Таблица № 48

<b>Имот</b>	<b>Балансова стойност /хил.лв/</b>
гр. Черноморец - недвижим имот (земя и сграда)	2 739
гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1- Търговски комплекс	3 160
гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - Търговски комплекс	1 345
гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - Търговски комплекс 4	779
гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - Търг. обслужваща сграда Марина Плаза	2 898
гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - търговски площи	126
гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - търговски площи	262
Хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски”	10 234
<b><u>Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане</u></b>	<b><u>21 543</u></b>
<b><u>Общ размер на секюритизираните активи</u></b>	<b><u>25 632</u></b>
<b><u>Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи</u></b>	<b><u>84 %</u></b>

**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 31.12.2019 г.**

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г.

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

Таблица № 49

Сключени договори 01.01.2019-31.12.2019	Брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
<b>Малинова долина блок 2</b>			
Апартаменти	1	112	252 628
Гаражи	1		22 818
<b>Малинова долина блок 3.4</b>			
Гаражи	4		105 941
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>112</b>	<b>381 387</b>

**Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси**

Таблица № 50

Сключени договори 01.01.2019- 31.12.2019	Брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв.
Ваканционен комплекс „Санта Марина“ -Апартаменти	13	977	1 766 233
Марина Хил, Черноморец -Апартаменти	1	72	78 038
Банско - Апартаменти	-	-	-
	<b>14</b>	<b>1 049</b>	<b>1 844 271</b>

**2.2. Покупки на недвижими имоти.**

През 2019 год. "Феърплей Пропъртис" АДСИЦ няма новозакупени имоти.

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

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

✓ **Разходи за придобиване на ДМА.**

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

✓ **Незавършено производство.**

Към 31.12.2019 г. сумата на незавършеното производство е 22 668 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2019 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Таблица № 51

Проект	Балансова стойност (хил.лв)
Проект – "Санта Марина" - етап III	3 566
Проект – "Санта Марина" - етап IV	2 392
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	1 745
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 978
<b>ОБЩО:</b>	<b>22 668</b>

На 19 август 2019 година бяха въведени в експлоатация във ВС „Санта Марина“ гр. Созопол две нови сгради с общо РЗП – 2 085 кв.м.

**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 31.12.2019 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Таблица № 52

Наеми и управление на имоти	Приходи	Вземания	Неплатени към 31.12.2019	Относителен дял %
Търговски комплекс Санта Марина I етап	133 590	160 308	-	-
Търговски обекти – магазини Санта Марина I етап	151 000	181 200	-	-
Търговски комплекс Санта Марина II етап	56 325	67 590	-	-
Търговски комплекс Санта Марина III етап	46 600	55 920	-	-
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	198 258	237 910	170 862	71.8 %
SPA център Санта Марина Марина Плаза	12 500	15 000	-	-
Медицински Център – ВС Санта Марина	14 000	16 800	-	-
Конферентна зала ВС Санта Марина	10 679	12 815	-	-
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	14 640	17 568	17 568	100 %
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	8 918	10 702	-	-
Хотел Черноморец	169 373	203 248	80 800	39,4%
Хотел „Св.Иван Рилски“, Банско	1 207 306	1 448 767	157 027	10.8 %
Апартаменти „Св.Иван Рилски“, Банско	21 615	25 938	8 973	34,6 %
Антенa – Теленор – „Св.Иван Рилски“, Банско	7 021	8 425	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 051 825</b>	<b>2 462 190</b>	<b>435 230</b>	<b>17.68 %</b>



29.04.2020 г.

.....  
**Р. Дянков**  
 Председател на СД и Изпълнителен директор на  
 „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ