



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2012 г.
със съдържание съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

I. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.

1. Информация за важни събития за периода 01.07.2012-30.09.2012 г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през трето тримесечие на 2012 г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през трето тримесечие на 2012 г.

Сключени договори 01.07.2012- 30.09.2012	брой апартаменти	кв.м.	Табл. 1 Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	28	2 229	6 104 732
Етап 1	-	-	-
Етап 2	-	-	-
Етап 3	28	2 229	6 104 732
„Св. Иван Рилски”, Банско	1	99	107 571
„Марина Хил”, Черноморец	5	345	504 995
Общо:	34	2 674	6 717 298

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през трето тримесечие на 2012 г.

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

1.1.3. Покупки на имоти през трето тримесечие на 2012 г.

Няма извършени покупки на недвижими имоти през отчетния период.

1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през трето тримесечие на 2012 г.

1.2.1. Информация за получени кредити през трето тримесечие на 2012 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

За трето тримесечие на 2012 г. са усвоени кредити в размер на 170 365 евро (Сто и седемдесет хиляди, триста шестдесет и пет евро). За отчетния период са извършени погасителни вноски по главници в размер на 1 427 409 евро (Един милион, четиристотин двадесет и седем хиляди, четиристотин и девет евро), а платените лихви са в размер на 254 879 евро (Двеста петдесет и четири хиляди, осемстотин седемдесет и девет евро).

1.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през трето тримесечие на 2012 г.

Табл. 2

тримесечие на 2012 г.	Информация
	<ul style="list-style-type: none">• На 04.10.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и на 04.10.2012 г. в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка” АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.09.2012 г. За периода 01.07.2011-30.09.2012 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 920 броя облигации, както следва:• лихвено плащане по емисията в размер на 120 453,76 EUR (Сто и двадесет хиляди, четиристотин петдесет и три евро и седемдесет и шест евроцента);• главнично плащане по емисията в размер на 490 000 EUR (Четиристотин и деветдесет хиляди евро).
трето тримесечие на 2012 г.	<ul style="list-style-type: none">• Датата на падежа е 15.08.2012 г.

1.3. Друга важна информация за трето тримесечие на 2012 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

1.3.1. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството, финансовият резултат към 30.09.2012 г. е печалба в размер на 2 343 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2012 г. до 30.06.2012 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

Няма извършени покупки на недвижими имоти за отчетния период.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2012 г. - 30.09.2012 г.

Сключени договори за продажба на апартаменти към 30.09.2012 г.

Табл. 3

Сключени договори 01.01.2012-30.09.2012	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.
„Санта Марина”, Созопол	77	6 380	17 672 389
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	112	296 895
Етап 3	75	6 268	17 375 494
„Св. Ивайв Рилски”, Банско	2	203	227 854
„Марина Хил”, Черноморец	15	1 060	1 525 743
Общо:	94	7 643	19 425 987

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството за деветмесечието на 2012 г.

2.2.1. Информация за получени кредити за деветмесечието на 2012 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

Към 30.09.2012 г. са усвоени кредити в размер на 2 000 000 евро (Два милиона евро). За деветмесечието на 2012 г. са извършени погасителни вноски по главници в размер на 4 231 703 евро (Четири милиона, двеста тридесет и една хиляди, седемстотин и три евро), а платените лихви са в размер на 682 989 евро (Шестстотин осемдесет и две хиляди, деветстотин осемдесет и девет евро).

2.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството за деветмесечието на 2012 г.

Табл. 4

Период	Информация
трето тримесечие на 2012 г.	<ul style="list-style-type: none">На 04.10.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и на 04.10.2012 г. в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка” АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.09.2012 г. За периода 01.07.2011-30.09.2012 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка

от 3 920 броя облигации, както следва:

- лихвено плащане по емисията в размер на 120 453,76 EUR (Сто и двадесет хиляди, четиристотин петдесет и три евро и седемдесет и шест евроцента);
- главнично плащане по емисията в размер на 490 000 EUR (Четиристотин и деветдесет хиляди евро).

Датата на падежа е 15.08.2012 г.

второ тримесечие на 2012 г.

- На 10.07.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и на 11.07.2012 г. в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка” АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.06.2012 г. За периода 01.04.2012-30.06.2012 г. няма извършено лихвено плащане по емисията.

- На 09.01.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и в банката-депозитар – „Обединена българска банка” АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 31.03.2012 г. За периода 01.01.2012-31.03.2012 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 920 броя облигации, както следва:

- лихвено плащане по емисията в размер на 128 941,34 EUR (Сто двадесет и осем хиляди, деветстотин четиридесет и едно евро и 34 евроцента);
- главнично плащане по емисията в размер на 196 000 EUR (Сто деветдесет и шест хиляди евро).

Датата на падежа е 15.02.2012 г.

първо тримесечие на 2012 г.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2012 г. до 30.09.2012 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

2.3.1. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството, финансовият резултат към 30.09.2012 г. е печалба в размер на 2 343 хил. лв.

2.3.2. Относно: Решение на общото събрание на акционерите относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

На проведеното на 30.05.2012 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ взеха решение по т. 6 от обявения дневен ред (покана обявена в ТР 25.04.2012 год.) дружеството да разпредели **брутен дивидент за 2011 г. в размер на 2 009 713.32** (два милиона девет хиляди седемстотин и тринадесет лева и тридесет и две

стотинки) лв. или 92,18 % от финансовия резултат за разпределение, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 2 180 191.88 (два милиона сто и осемдесет хиляди сто деветдесет и един лева и осемдесет и осем стотинки) лв. Брутният размер на дивидента на една акция е 0,036 лв. Съгласно разпоредбата на чл. 115в, ал. 1 правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на финансовия резултат. Член 115б, ал. 2 се прилага съответно. Изплащането на дивидента се извършва чрез системата на Централния депозитар.

II. Влияние на важните събития върху резултатите във финансовия отчет.

Към края на септември 2012 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 22,914 млн. лв. и бележат спад от 13% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукция в размер на 20,856 млн. лв. включват приходите от отчетените продажби на 122 броя апартаменти (във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол; ваканционно селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско и „Марина Хил”, гр. Черноморец - вж. Табл.8)

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 20,571 млн.лв. и намаляват на годишна база със същия темп от 13% , както и приходите от дейността.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 35%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към 30.09.2012 г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 1,174 млн. лв. или намаляват с 36% спрямо значението им в края на същия период на миналата година.

В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (67 %) заемат балансовата стойност на продадените активи (12,937 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 29 % (5,520 млн.лв.).

За деветмесечието на 2012 г. фондът отчита 2,343 млн. лв. печалба от дейността и 2,540 млн. лв. финансов резултат за разпределение.

Брой на сключените договори за продажба и брой на отчетените апартаменти към 30.09.2012 г. и към 30.09.2011 г.

Табл. 5

Продажби	към 30.09.2012	към 30.09.2011	%
Брой сключени договори за продажби			
Брой апартаменти	94	115	-18%
кв.м	7 643	9 867	-23%
Стойност в лв. без ДДС	16 188 322	21 658 505	-25%
Приходи	към 30.09.2012	към 30.09.2011	%
Брой отчетени апартаменти			
Брой апартаменти	122	136	-10%
кв.м	9 531	10 990	-13%
Стойност в лв. без ДДС	20 855 671	23 994 365	-13%

**Основни финансови показатели на Дружеството
към 30.09.2012 г. и 30.09.2011 г. (в хил.лв.)**

Табл.6

Показатели в хил.лв.	към 30.09.2012	към 30.09.2011	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	20 856	23 994	-13%
Приходи от дейността	22 914	26 244	-13%
Разходи за дейността	20 571	23 613	-13%
Финансов резултат	2 343	2 631	-11%
Разходи за лихви	1 175	1 850	-36%
Финансови разходи	1 264	1 953	-35%
Нетна стойност на активите (НСА)	68 852	68 519	0,5%
НСА на една акция	1,233	1,227	0,5%

**Граф. Основни финансови показатели на Дружеството
към 30.09.2012 г. и 30.09.2011 г. (в хил. лв.)**



За финансиране на своите проекти компанията използва комбинирана схема от собствен и заеман капитал.

Към 30.09.2012 г. дружеството разполага с активи на стойност 106,122 млн.лв.

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2012 г.

Табл. 7

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2012 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
---	------------------	-------	-----------------------------

„Санта Марина”, Созопол	37	3 117	7 486 244
Етап 1	-	-	-
Етап 2	1	99	225 442
Етап 3	36	3 017	7 260 802
„Св. Иван Рилски”, Банско	-	-	-
„Марина Хил”, Черноморец	4	291	358 732
Общо:	41	3 408	7 844 976

Приходи от продажба на апартаменти към 30.09. 2012 г.

Табл. 8

Приходи от продажба на апартаменти към 30.09. 2012 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	105	8 239	19 273 892
Етап 1	-	-	-
Етап 2	5	338	725 452
Етап 3	100	7 802	18 322 998
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	190	253 608
„Марина Хил”, Черноморец	15	1 102	1 328 172
Общо:	122	9 531	20 855 671

Към края на месец септември 2012 г. дружеството има 73 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 13,707 млн.лв. до края на 2013 г.

Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2012-2013 г.

Табл. 9

Нефинализиран договори 2012-2013 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
2012	42	1 794	7 797 971
„Санта Марина”, Созопол	40	1 693	7 673 699
„Св. Иван Рилски”, Банско	1	54	65 194
„Марина Хил”, Черноморец	1	47	59 078
2013	31	2 620	5 908 649
„Санта Марина”, Созопол	30	2 575	5 854 049
„Марина Хил”, Черноморец	1	45	54 600
Общо за 2012 и 2013 г.:	73	4 414	13 706 620

III. Основни рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

Основните рискове, пред които е изправено дружеството се изразяват в рисковете при инвестирането в недвижими имоти (т.н. секторни рискове).¹ Тук се включват:

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени:
 - Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти
 - Намаление на равнището на наемите
 - Увеличаване на цените на строителството
2. Повишение на застрахователните премии;
3. Забава при придобиването на имоти;
4. Неликвидни инвестиции;
5. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
6. Свободни имоти и необходимост от преустройство;
7. Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
8. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
9. Непокрити от застраховка загуби.

Към 30.09.2012 г. приходите от дейността и финансовите резултати на дружеството намаляват съответно с 13% и 11% спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 6). Намалението на приходите от дейността и на реализираната печалба от 2,343 млн. лв. се дължат основно на намаляването на броя на отчетените апартаменти.

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 30.09.2012 г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 10

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хилячи. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	1 291
„Иван Рилски Пропъртис“ ООД	Комисионни	15
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление на недвижими имоти	435
"ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туриزم" ЕООД	Туристически услуги	1
„Технотранс Глобъл“ ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	26
„ФеърПлей Секюрити“ ЕООД	Охранителни услуги	1
“Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Консултации	41
	ОБЩО:	1 810

¹ За повече информация, вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за първично публично предлагане на акции. Проспектът е публикуван на интернет страницата на дружеството – www.fpp.bg

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	813
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Наем	9
ОБЩО:		822

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

22.10.2012 г.

Мано Моравенов -
(Изпълнителен директор
на „ФеърПлей Пропъртис

