



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2013 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 01.10.2013-31.12.2013 г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2013 г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през четвърто тримесечие на 2013 г.

Табл. 1

	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
Сключени договори 01.10.2013- 31.12.2013			
„Санта Марина“, Созопол	8	605	1 440 762
Етап 1	-	-	-
Етап 2	1	56	90 751
Етап 3	7	549	1 350 012
„Св. Иван Рилски“, Банско	2	199	230 201
„Марина Хил“, Черноморец	1	79	108 079
Общо:	11	883	1 779 042

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2013 г.

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

1.1.3. Покупки на имоти през четвърто тримесечие на 2013 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 четвърто тримесечие на 2013 г.

1.2.1. Информация за получени кредити през четвърто тримесечие на 2013 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

За четвърто тримесечие на 2013 г. няма усвоени кредити. За отчетния период са извършени погасителни вноски по главници в размер на 560 404 евро (Петстотин и шестдесет хиляди, четиристотин и четири евро), а платените лихви са в размер на 114 940 евро (Сто и четиринадесет хиляди, деветстотин и четиридесет евро).

1.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през четвърто тримесечие на 2013 г.

Табл. 2

тримесечие на 2013 г.	Информация
	<ul style="list-style-type: none">• На 30.01.2014 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 31.12.2013 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133.1. На 30.01.2014 г. е представен на банката-депозитар „Обединена Българска Банка“ АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100030068 към 31.12.2013 г. За периода 01.10.2013 г. - 31.12.2013 г. няма извършени плащания по облигационната емисия.2. На 30.01.2014 г. е представен на банката-депозитар „Алианц Банк“ АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 31.12.2013 г. За периода 01.10.2013 г. - 31.12.2013 г. са извършени следните плащания по емисията:<ul style="list-style-type: none">✓ Лихвено плащане – в размер на 75 302,13 лв. (Седемдесет и пет хиляди, триста и два лв и 13 ст.);✓ Главнично плащане - в размер на 293 374,50 лв. (Двеста деветдесет и три хиляди, триста седемдесет и четири лв. и 50 ст.). <p>На 31.01.2014 г. ще бъде извършено лихвено плащане по емисията в размер на 70 495,68 лв. (Седемдесет хиляди, четиристотин деветдесет и пет лв и 68 ст.);</p>

четвърто тримесечие на 2013 г.

1.3. Друга важна информация за четвърто тримесечие на 2013 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 31.12.2013 г. е печалба в размер на 108 хил. лв.

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

От 18.12.2013 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ започна изплащане на дивидент за 2012 г. Размерът на дивидента е 1 786 411.84 лв. (Един милион седемстотин осемдесет и шест хиляди, четиристотин и единадесет лв. и 84 ст.) или 0,032 лв. (нула цяло и тридесет и две стотни лв.) брутен дивидент на акция. Решението за разпределяне на паричен дивидент бе взето на Общото събрание на акционерите, проведено на 15 май 2013 г.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

- На 04.06.2013 г. Дружеството е прехвърлило право на собственост върху поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив с площ 8 025 кв.м. Купувач е „Лидл България ЕООД енд Ко“ КД. Продажната цена на имота е 99 420 евро без ДДС.

- На 04.07.2013 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ подписа предварителен договор за продажба на урегулиран поземлен имот с площ 14 042 кв. м. на стойност 4,037 млн. лв. без ДДС. Имотът се намира в гр. Пловдив, отчита се в баланса на дружеството като инвестиционен имот, държан с цел препродажба с балансова стойност 7,531 млн. лв. и пазарна стойност по последна преценка към 31.12.2012 г. 4,743 млн. лв. Купувач е чуждестранен инвеститор. Към края на 2013 г. окончателен договор не е подписан.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2013 г. - 31.12.2013 г.

Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2013 г.

Табл. 3

Сключени договори 01.01.2013-31.12.2013	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.
„Санта Марина“, Созопол	62	5 032	13 331 429
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	112	232 548
Етап 3	60	4 920	13 098 881
„Св. Иван Рилски“, Банско	9	880	973 612
„Марина Хил“, Черноморец	9	651	925 029
Общо:	80	6 564	15 230 070

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към 31.12.2013 г.

2.2.1. Информация за получени кредити към 31.12.2013 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит. Към 31.12.2013 г. са усвоени кредити в размер на 3 400 000 евро (Три милиона и четиристотин хиляди евро) и са извършени погасителни вноски по главници в размер на 4 056 652 евро (Четири милиона, петдесет и шест хиляди, шестстотин петдесет и две евро). Платените лихви са в размер на 667 505 евро (Шестстотин шестдесет и седем хиляди, петстотин и пет евро).

2.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през 2013 г.

Табл. 4

Период	Информация
първо тримесечие на 2013 г.	<ul style="list-style-type: none"> • На 08.04.2013 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 31.03.2013 г. За периода 01.01.2013-31.03.2013 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 920 броя облигации, както следва: <ul style="list-style-type: none"> ✓ лихвено плащане по емисията в размер на 103 869,42 EUR (Сто и три хиляди, осемстотин шестдесет и девет евро и 42 евроцента); ✓ главнично плащане по емисията в размер на 196 000 EUR (Сто деветдесет и шест хиляди евро). <p>Датата на падежа е 15.02.2013 г.</p>
второ тримесечие на 2013 г.	<ul style="list-style-type: none"> • На 29.07.2013 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 30.06.2013 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133. <ul style="list-style-type: none"> ✓ На 29.07.2013 г. е представен на банката- депозитар „Обединена Българска Банка” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100030068 към 30.06.2013г. За периода 01.04.2013-30.06.2013 г. няма извършено лихвено плащане по емисията. ✓ На 29.07.2013 г. е представен на банката-депозитар „Алианц Банк” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN

	<p>код : BG2100002133 към 30.06.2013г. За периода 01.04.2013 г. - 30.06.2013 г. е извършено лихвено и главнично плащане по облигационната емисия, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Лихвено плащане – в размер на 74 396,56 лв.; ✓ Главнично плащане - в размер на 97 791,50 лв. <ul style="list-style-type: none"> • Датата на падежа на лихвеното и главничното плащане е 30.04.2013 г.
<p>трето тримесечие на 2013 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • На 30.10.2013 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 30.09.2013 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133. <p>1. На 30.10.2013 г. е представен на банката- депозитар „Обединена Българска Банка“ АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100030068 към 30.09.2013 г. За периода 01.07.2013 г. - 30.09.2013 г. са извършени следните плащания по облигационната емисия:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Лихвено плащане – в размер на 95 128,99 евро (Деветдесет и пет хиляди, сто двадесет и осем евро и 99 евроцента); ✓ Главнично плащане - в размер на 490 000 евро. (Четиристотин и деветдесет хиляди евро.) Датата на падежа е 15.08.2013 г. <p>2. На 30.10.2013 г. е представен на банката- депозитар „Алианс Банк“ АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 30.09.2013 г. За периода 01.07.2013 г. - 30.09.2013 г. е извършено лихвено плащане по емисията в размер на 75 302,16 лв. (Седемдесет и пет хиляди, триста и два лв. и 16 ст.);</p>
<p>четвърто тримесечие на 2013 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • На 30.01.2014 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 31.12.2013 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133. <p>1. На 30.01.2014 г. е представен на банката- депозитар „Обединена Българска Банка“ АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100030068 към 31.12.2013 г. За периода 01.10.2013 г. - 31.12.2013 г. няма извършени плащания по облигационната емисия.</p> <p>2. На 30.01.2014 г. е представен на банката- депозитар „Алианс Банк“ АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 31.12.2013 г. За периода 01.10.2013 г. - 31.12.2013 г. са извършени следните плащания по емисията:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Лихвено плащане – в размер на 75 302,13 лв.

	<p>(Седемдесет и пет хиляди, триста и два лв и 13 ст.);</p> <p>✓ Главнично плащане - в размер на 293 374,50 лв. (Двеста деветдесет и три хиляди, триста седемдесет и четири лв. и 50 ст.).</p> <p>На 31.01.2014 г. ще бъде извършено лихвено плащане по емисията в размер на 70 495,68 лв. (Седемдесет хиляди, четиристотин деветдесет и пет лв и 68 ст.);</p>
--	--

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г. (Факти и обогателства 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 31.12.2013 г. е печалба в размер на 108 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 15.05.2013 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение по т. 6 от обявения дневен ред (покана обявена в ТР 08.04.2013 год.) дружеството да разпредели брутен дивидент за 2012 г. в размер на 1 786 411,84 (един милион седемстотин осемдесет и шест хиляди четиристотин и единадесет лева и осемдесет и четири стотинки) лв. или 93,78 % от финансовия резултат за разпределение, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 1 904 989.12 (един милион деветстотин и четири хиляди деветстотин осемдесет и девет лева и дванадесет стотинки) лв. Брутният размер на дивидента на една акция е 0,032 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.

От 18.12.2013 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ започна изплащане на дивидент за 2012 г. Размерът на дивидента е 1 786 411.84 лв. (Един милион седемстотин осемдесет и шест хиляди, четиристотин и единадесет лв. и 84 ст.) или 0,032 лв. (нула цяло и тридесет и две стотни лв.) брутен дивидент на акция. Решението за разпределяне на паричен дивидент бе взето на Общото събрание на акционерите, проведено на 15 май 2013 г.

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

Към края на декември 2013 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 20,795 млн. лв. и бележат спад от 27% спрямо същия период на миналата година. (вж. подолу Табл. 6). Приходите от продажба на продукция в размер на 17,653 млн. лв. включват приходите от отчетените продажби на 102 броя апартаменти (във ваканционно селище „Санта

Марина", гр. Созопол; ваканционно селище „Св. Иван Рилски“, гр. Банско и „Марина Хил“, гр. Черноморец - виж. Табл.8).

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 20,687 млн.лв. и намаляват на годишна база с почти същия темп от 29% , както и приходите от дейността.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 16%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към 31.12.2013 г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 1,321 млн. лв. или намаляват с 12 % спрямо значението им в края на същия период на миналата година.

В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (60 %) заемат балансовата стойност на продадените активи (11,600 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 33 % (6,402 млн.лв.).

Към 31.12.2013 г. фондът отчита 108 хил. лв. печалба от дейността и 218 хил. лв. финансов резултат за разпределение.

**Брой на сключените договори за продажба и брой на отчетените апартаменти
към 31.12.2013 г. и към 31.12.2012 г.**

Табл. 5

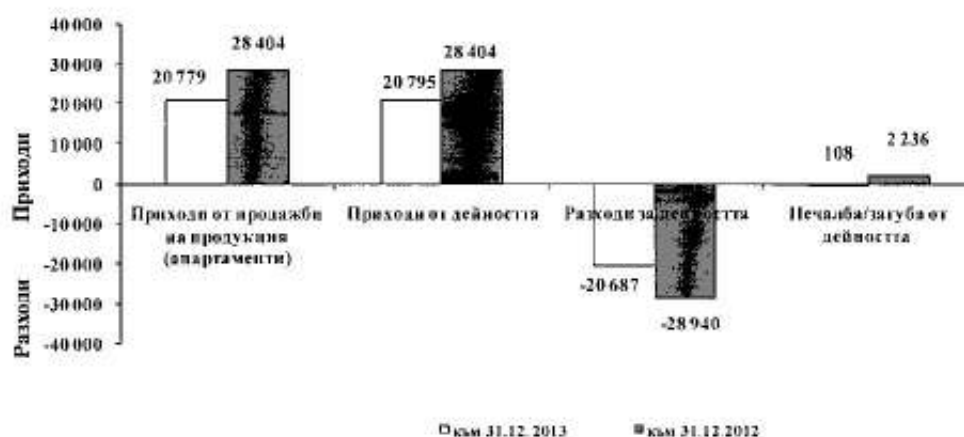
Показатели	2013	2012	%
Продажби			
Брой сключени договори за продажби			
Брой апартаменти	80	109	-27%
кв.м	6 564	8 878	-26%
Стойност в лв. без ДДС	12 691 725	18 512 174	-31%
Приходи			
Брой отчетени апартаменти			
Брой апартаменти	102	151	-32%
кв.м	8 020	11 790	-32%
Стойност в лв. без ДДС	17 653 531	25 647 182	-31%

**Основни финансови показатели на Дружеството
към 31.12.2013 г. и 31.12.2012 г. (в хил.лв.)**

Табл.6

Показатели в хил.лв.	към 31.12.2013	към 31.12.2012	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	20 779	28 404	-27%
Приходи от дейността	20 795	28 404	-27%
Разходи за дейността	20 687	28 940	-29%
Финансов резултат	108	2 236	-95%
Финансов резултат за разпределение	217	1 900	-89%
Разходи за лихви	1 321	1 500	-12%
Финансови разходи	1 353	3 834	-16%
Нетна стойност на активите (НСА)	64 295	65 973	-3%
НСА на една акция в лв.	1,15	1,18	-3%

Граф. Основни финансови показатели на Дружеството към 31.12.2013 г. и 31.12.2012 г. (в хил. лв.)



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

Към 31.12.2013 г. дружеството разполага с активи на стойност 94 млн.лв.

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2013 г.

Табл. 7

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2013 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	15	843	2 570 205
Етап 1	-	-	-
Етап 2	-	-	-
Етап 3	15	843	2 570 205
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	213	204 873
„Марина Хил”, Черноморец	3	181	207 318
Общо:	20	1 237	2 982 396

Приходи от продажба на апартаменти към 31.12.2013 г.

Табл. 8

Приходи от продажба на апартаменти към 31.12. 2013 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	86	6 671	16 266 202
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	90	181 729
Етап 3	84	6 581	16 087 426
„Св. Иван Рилски”, Банско	7	729	661 071
„Марина Хил”, Черноморец	9	621	726 363
Общо:	102	8 020	17 653 635

Към края на месец декември 2013 г. дружеството има 39 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 6,530 млн.лв. през 2014 г. и 236 хил. лв през 2015 г.

Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2014-2015 г.

Табл. 9

Нефинализиран договори 2014-2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
2014	38	3 063	6 530 453
„Санта Марина”, Созопол	33	2 544	5 916 875
„Св. Иван Рилски”, Банско	4	443	517 416
„Марина Хил”, Черноморец	1	76	96 162
2015	1	109	236 492
„Санта Марина”, Созопол	1	109	236 492
Общо за 2014 и 2015 г.:	39	3 172	6 766 945

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 31.12.2013 г. приходите от дейността и финансовите резултати на дружеството намаляват съответно с 27% и 95% спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 6). Намалението на приходите от дейността и на реализираната печалба от 108 хил. лв. се дължат основно на намаляването на броя на отчетените апартаменти.

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 31.12.2013 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Табл. 10

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	1 761
„Иван Рилски Пропъртис“ ООД	Комисионни	61
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление на недвижими имоти	876
„Технотранс Глобал“ ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	22
„ФеърПлей Секюрити“ ЕООД	Охранителни услуги	2
"Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	Консултации	48
„Ехован продукт“ ЕООД	Стоки (обзавеждане)	74
ОБЩО:		2 844

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.fpr.bg

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Менеджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	1 140
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Наем	12
ОБЩО:		1 152

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

30.01.2014 г.

Мано Моравенов –



(Изпълнителен директор
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ)