



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2011 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 01.10.2011-31.12.2011 г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през трето тримесечие на 2011 г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през четвърто тримесечие на 2011 г.

Табл. 1

Сключени договори 01.10.2011- 31.12.2011	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	17	1 425	4 080 448
Етап 1	-	-	-
Етап 2	-	-	-
Етап 3	17	1 425	4 080 448
„Св. Иван Рилски”, Банско	-	-	-
„Марина Хил”, Черноморец	4	245	363 980
Общо:	21	1 670	4 444 428

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2011 г.

През отчетния период е извършена продажба на трафопост в гр. Черноморец на стойност 80,747 хил. лв. без ДДС.

1.1.3. Покупки на имоти през четвърто тримесечие на 2011 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 2011 г.

1.2.1. Информация за получени кредити през четвърто тримесечие на 2011 г.

На 27.12.2011 г. дружеството е сключило договор за кредит с „Юробанк И Еф Джи“ АД на стойност 2 млн. евро. Целта на кредита е финансиране на оперативни разходи, свързани със строителството на къщи във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол. Срокът за усвояване на кредита е 9 месеца, а срокът на падежа е 30.08.2014 г.

За четвърто тримесечие на 2011 г. са извършени погасителни вноски по главници в размер на 1 130 901 евро (Един милион, сто и тредесет хиляди, деветстотин и едно евро) и са платени лихви в размер на 181 826 евро (Сто осемдесет и една хиляди, осемстотин двадесет и шест евро).

1.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през четвърто тримесечие на 2011 г.

Табл. 2

Информация за четвърто тримесечие на 2011 г.

На 09.01.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extrinews), както и в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 31.12.2011 г. За периода 01.10.2011-31.12.2011 г. няма извършено лихвено плащане по емисията облигации.

1.3. Друга важна информация за четвърто тримесечие на 2011 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

1.3.1. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно финансовия отчет на дружеството финансовият резултат към 31.12.2011 г. е печалба в размер на 2 092 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2011 г. до 31.12.2011 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

През трето тримесечие на 2011 г. са закупени 11 938 кв.м. земя в местността „Санта Марина“, Созопол за 436 790 лв. Закупената земя е част от проекта „Санта Марина“, Етап 4.

През четвърто тримесечие на 2011 г. е извършена продажба на трафопост в гр. Черноморец на стойност 80,747 хил. лв. без ДДС.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2011-31.12.2011 г.

Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2011 г.

Табл. 3

Сключени договори 01.01.2011- 31.12.2011	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	114	9 908	28 409 764
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	174	440 062
Етап 3	112	9 735	27 969 702
„Св. Иван Рилски”, Банско	11	941	992 193
„Марина Хил”, Черноморец	11	688	1 032 678
Общо:	136	11 537	30 434 635

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството за 2011 г.

2.2.1. Информация за получени кредити през 2011 г.

На 27.12.2011 г. дружеството е сключило договор за кредит с „Юробанк И Еф Джи” АД на стойност 2 млн. евро. Целта на кредита е финансиране на оперативни разходи, свързани със строителството на къщи във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол.

През 2011 г. са усвоени 500 хил. евро по кредит от „Юробанк И Еф Джи България” АД. През 2011 г. са извършени погасителни вноски по главници в размер на 6 031 695 евро (Шест милиона, тридесет и една хиляди, шестстотин деветдесет и пет евро) и са платени лихви в размер на 1 198 874 евро (Един милион, сто деветдесет и осем хиляди, осемстотин седемдесет и четири евро).

2.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството за 2011 г.

Табл. 4

**Информация по тримесечия на
2011 г.**

първо тримесечие на 2011 г. На 05.04.2011 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 31.03.2011 г. За периода 01.01.2011-31.03.2011 г. е извършено лихвено плащане по емисията в размер на 136 109,60 евро (Сто тридесет и шест хиляди сто и девет евро и 60 евроцента). Датата на падежа е 15.02.2011 г.

второ тримесечие на 2011 г. На 08.07.2011 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 30.06.2011 г. За периода 01.04.2011-30.06.2011 г. няма извършено лихвено плащане по емисията.

На 06.10.2011 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 30.09.2011 г.

На 25.07.2011 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е изкупил 40 броя от емитираните облигации по емисия с ISIN код: BG2100030068.

За периода 01.07.2011-30.09.2011 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 960 броя облигации, както следва: - лихвено плащане по емисията в размер на 132 551,50 EUR (Сто тридесет и две хиляди, петстотин петдесет и едно евро и 51 евроцента) и главнично плащане по емисията в размер на 396 000 EUR (Триста деветдесет и шест хиляди евро). Датата на падежа е 15.08.2011 г.

трето тримесечие на 2011 г.

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 31.12.2011 г. За периода 01.10.2011-31.12.2011 г. няма извършено лихвено плащане по емисията.

четвърто тримесечие на 2011 г.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2011 г. до 31.12.2011 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН)

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

На проведеното на 27.04.2011 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ взеха решение по т. 6 от обявения дневен ред (покана обявена в ТР 22.03.2011 год.) дружеството да разпредели **брутен дивидент за 2010 г. в размер на 111 650.74 лв.** или 97,672 % от финансовия резултат за разпределение, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 114 312,23 лв. Брутният размер на дивидента на една акция е **0,002 лв.**

От 30 септември 2011 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ започна изплащане на дивидента за 2010 г.

2.3.2. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството финансовият резултат към 31.12.2011 г. е печалба в размер на 2 092 хил. лв.

2.3.3. Относно: Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да

продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

На проведено на 02.06.2011 г. Извънредно общо събрание, облигационерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ гласуваха предложената от Общото събрание на акционерите на дружеството промяна на част от условията по облигационната емисия, издадена от дружеството.

Общото събрание на облигационерите, свикано от банката-довереник „Обединена Българска Банка“ АД, прие решение за удължаване срока на емисията с 36 месеца или до 15 август 2014 г.

Облигационерите гласуваха и за промяна в размера на лихвеното плащане, както и за въвеждане на амортизационен план на главницата на издадената от компанията емисия.

Размерът на новата лихва ще възлиза на 6 месечния EURIBOR с добавка от 4 % , но не по-малко от 7,25% годишно.

Пълният текст на решенията на Общото събрание на облигационерите е оповестен с Протокола от Събранието в законовия срок в КФН и БФБ-София АД.

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

Към края декември 2011 г. приходите от дейността на компанията възлизат на 32,704 млн. лв. и нарастват с 21% спрямо размера им в края на същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукция в размер на 29,557 млн. лв. включват 29,476 млн. лв. приходи от отчетените продажби на 164 апартамента (във ваканционно селище „Санта Марина“, Созопол; ваканционно селище „Св. Иван Рилски“, Банско и „Марина Хил“ Черноморец - вжж. Табл.8) и 80,747 хил. лв. приходи от продажбата на трафопост в гр. Черноморец. Останалата част от приходите е формирана от наем и експлоатация на инвестиционни имоти.

Разходите на дружеството към края на 2011 г. са 30,612 млн.лв. и също нарастват, но с по-малък темп от този на приходите (10 %).

Дружеството отчита намаление на разходите за лихви с 598 хил. лв. или с 20 %. Другите финансови разходи на фонда включват таксите по банкови кредити, които възлизат на 127 хил. лв. и също намаляват спрямо размера им в края на същия период на миналата година, когато са били – 138 хил. лв.

В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (64 %) заемат балансовата стойност на продадените активи (18,083 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 30 % (8,520 млн.лв.).

Дружеството отчита 2,092 млн. лв. печалба от дейността за 2011 г. и 2,180 млн. лв. финансов резултат за разпределение.

Брой на сключените договори за продажба и брой на отчетените апартаменти за 2011 г. и 2010 г.

Табл. 5

Продажби	2011	2010	%
Брой сключени договори за продажби			
Брой апартаменти	136	163	-17 %
кв.м	11 537	12 908	-11 %
Стойност в лв. без ДДС	25 361 363	29 239 302	-13 %
Приходи	2011	2010	%

Брой отчетени апартаменти

Брой апартаменти	164	131	25 %
кв.м	13 314	10 413	28 %
Стойност в лв. без ДДС	29 476 029	23 043 677	28 %

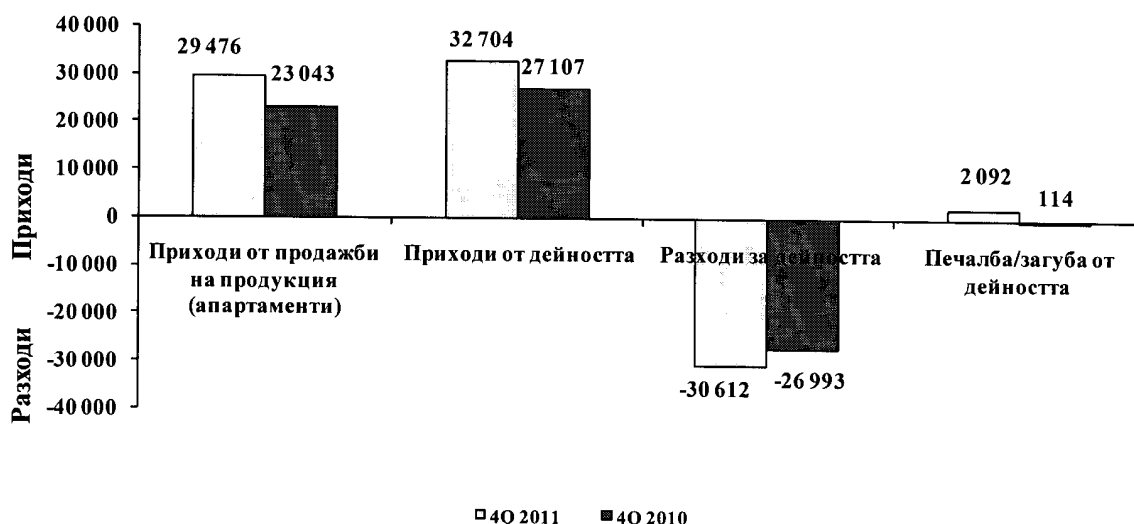
Основни финансови показатели на Дружеството
към 31.12.2011 г. и 31.12.2010 г. (в хил.лв.)*

Табл.6

Показатели в хил.лв.	към 31.12.2011	към 31.12.2010	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	29 476	23 044	28 %
Приходи от дейността	32 704	27 107	21 %
Разходи за дейността	30 612	26 993	10 %
Финансов резултат	2 092	114	1 740 %
Финансов резултат за разпределение	2 180	114	1 810 %
Финансови разходи	2 489	3 106	-20 %
Нетна стойност на активите (НСА)	72 631	73 652	-1,4 %
НСА на една акция	1,3	1,32	-1,5 %

Заб. * Съпоставката във финансовите показатели за 2011 и 2010 г. е направена без включването на преоценките на инвестиционните имоти към края на 2010 г., които възлизат на 3 млн. лв.

Граф. Основни финансови показатели на Дружеството
към 31.12.2011 г. и 31.12.2010 г. (в хил. лв.)



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

Към 31.12.2011 г. дружеството разполага с активи на стойност 115,686 млн.лв.

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2011 г.

Табл. 7

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2011 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	25	2 142	5 164 493
Етап 1	-	-	-
Етап 2	1	95	197 213
Етап 3	24	2 047	4 967 280
„Св. Иван Рилски”, Банско	-	-	-
„Марина Хил”, Черноморец	3	181	317 170
Общо:	28	2 323	5 481 664

Приходи от продажба на апартаменти към 31.12.2011 г.

Табл. 8

Приходи от продажба на апартаменти към 31.12.2011 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	143	11 799	27 843 563
Етап 1	-	-	-
Етап 2	3	306	667 916
Етап 3	140	11 494	27 175 647
„Св. Иван Рилски”, Банско	13	1 072	992 584
„Марина Хил”, Черноморец	8	443	639 882
Общо:	164	13 314	29 476 029

Сравнение на приходите от продажби на апартаменти за 2011 г. и 2010 г. е представено в таблицата по-долу:

Приходи от продажба на апартаменти по проекти за 2011 г. и 2010 г.

Табл. 9

Приходи от продажба на апартаменти	2011	2010	%
Брой апартаменти			
„Санта Марина”, Созопол	143	128	12 %
„Св. Иван Рилски”, Банско	13	3	333 %
„Марина Хил”, Черноморец	8	-	-
Общо:	164	131	25 %
Кв.м.	13 314	10 413	28/ %
Продажна цена в лв. без ДДС	29 476 029	23 043 677	28 %

Към м.декември 2011 г. дружеството има 109 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 19,6 млн.лв. до края на 2013 г.

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

Табл. 10

Нефинализиран договори 2012-2013 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	104	8 072	19 168 864
2012	99	7 705	18 207 411
2013	5	367	961 453
„Св. Иван Рилски”, Банско, 2012	2	141	218 566
„Марина Хил”, Черноморец, 2012	3	208	243 501
Общо:	109	8 421	19 630 931

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 31.12.2011 г. дружеството успява да подобри своите резултати спрямо същия период на миналата година благодарение на успешна маркетингова стратегия. (Вж. Табл. 6).

По-високият размер на приходите от дейността и реализираната печалба от 2,092 млн. лв. се дължат както на нарастване броя на отчетените апартаменти, така и на намаляването на финансовите разходи на дружеството.

IV. Информация за големи сделки със свързани лица.

През 2011 г. са извършени следните големи сделки със свързани лица.

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

Табл. 11

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Такса обслужващо дружество и наем	2 111
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление недвижими имоти	943
ОБЩО:		3 054
Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	1 179
ОБЩО:		1 179

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

23.01.2012 г.

Маню Моравенов
(Изпълнителен директор
на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ)

