



Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.03.2012 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 01.01.2012-31.03.2012 г.**

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

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

Сключени договори 01.01.2012- 31.03.2012	брой апартаменти	кв.м.	Табл. 1 Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина“, Созопол	15	1 159	3 360 008
Етап 1	-	-	-
Етап 2	1	56	148 447
Етап 3	14	1 102	3 211 561
„Св. Иван Рилски“, Банско	1	104	120 284
„Марина Хил“, Черноморец	3	194	267 166
Общо:	19	1 456	3 747 458

**1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през първо тримесечие на 2012 г.**

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

**1.1.3. Покупки на имоти през първо 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 първо тримесечие на 2012 г.

### 1.2.1. Информация за получени кредити през първо тримесечие на 2012 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

За първо тримесечие на 2012 г. са усвоени кредити в размер на 815 530 евро (Осемстотин и петнадесет хиляди, петстотин и тридесет евро). За отчетния период са извършени погасителни вноски по главници в размер на 1 474 664 евро (Един милион четиристотин седемдесет и четири хиляди, шестстотин шестдесет и четири евро), а платените лихви са в размер на 286 704 евро (Двеста осемдесет и шест хиляди, седемстотин и четири евро).

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

Табл. 2

тримесечие на 2012 г.	Информация
първо тримесечие на 2012 г.	<ul style="list-style-type: none"><li>• На 09.10.2012 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:</li><li>• лихвено плащане по емисията в размер на 128 941,34 EUR (Сто двадесет и осем хиляди, деветстотин четиридесет и едно евро и 34 евроцента);</li><li>• главнично плащане по емисията в размер на 196 000 EUR (Сто деветдесет и шест хиляди евро).</li></ul> <p>Датата на падежа е 15.02.2012 г.</p>

## 1.3. Друга важна информация за първо 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 31.03.2012 г. е печалба в размер на 194 хил. лв.

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

Към края март 2012 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 5,125 млн. лв. и нарастват с 56% спрямо размера им в края на същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукция в размер на 4,136 млн. лв. включват приходите от отчетените продажби на 27 апартамента (във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол; ваканционно селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско и „Марина Хил”, гр. Черноморец - вж. Табл.7)

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 4,931 млн.лв. и също нарастват, но с по-малък темп от този на приходите (42 %).

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 35%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на март 2012 г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 408 хил. 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 (58 %) заемат балансовата стойност на продадените активи (2,590 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 36 % ( 1,636 млн.лв.).

За първото тримесечие на 2012 г. дружеството отчита 194 хил. лв. печалба от дейността и 231 хил. лв. финансов резултат за разпределение.

### Брой на сключените договори за продажба и брой на отчетените апартаменти за първо тримесечие на 2012 г. и 2011 г.

Табл. 5

Продажби	Q1 2012	Q1 2011	%
<b>Брой сключени договори за продажби</b>			
Брой апартаменти	19	17	12 %
кв.м	1 456	1 367	7 %
Стойност в лв. без ДДС	3 122 882	2 456 166	22 %
Приходи	Q1 2012	Q1 2011	%
<b>Брой отчетени апартаменти</b>			
Брой апартаменти	27	13	108 %
кв.м	1 951	970	101 %
Стойност в лв. без ДДС	4 135 523	2 154 866	92 %

### Основни финансови показатели на Дружеството към 31.03.2012 г. и 31.03.2011 г. (в хил.лв.)

Табл.6

Показатели в хил.лв.	Q1 2012	Q1 2011	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	4 136	2 155	92 %
Приходи от дейността	5 125	3 292	56 %
Разходи за дейността	4 931	3 466	42 %
Финансов резултат	194	-174	212 %

Финансови разходи	441	675	- 35%
Нетна стойност на активите (НСА)	68 713	70 477	-2,5 %
НСА на една акция	1,23	1,26	- 2,4 %

**Граф. Основни финансови показатели на Дружеството към 31.03.2012 г. и 31.03.2011 г. (в хил. лв.)**



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

Към 31.03.2012 г. дружеството разполага с активи на стойност 110,567 млн.лв.

**Приходи от продажба на апартаменти за първо тримесечие на 2012 г.**

**Табл. 7**

Приходи от продажба на апартаменти за първо тримесечие на 2012 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	22	1 552	3 629 287
Етап 1	-	-	-
Етап 2	1	56	123 706
Етап 3	21	1 496	3 505 581
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	190	253 608
„Марина Хил”, Черноморец	3	208	252 628
<b>Общо:</b>	<b>27</b>	<b>1 951</b>	<b>4 135 523</b>

Към края на месец март 2012 г. дружеството има 97 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 17,98 млн.лв. до края на 2013 г.

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

Табл. 8

Нефинализираните договори 2012-2013 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
<b>2012</b>	<b>88</b>	<b>6 978</b>	<b>16 356 725</b>
„Санта Марина”, Созопол	84	6 730	16 078 019
„Св. Иван Рилски”, Банско	3	194	213 511
„Марина Хил”, Черноморец	1	54	65 194
<b>2013</b>	<b>9</b>	<b>632</b>	<b>1 620 405</b>
„Санта Марина”, Созопол	9	632	1 620 405
<b>Общо за 2012 и 2013 г.:</b>	<b>97</b>	<b>7 610</b>	<b>17 977 130</b>

**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).<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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](http://www.fpp.bg)

Към 31.03.2012 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 194 хил. лв. се дължат както на нарастване броя на отчетените апартаменти, така и на намаляването на финансовите разходи на дружеството.

#### IV. Информация за сделки със свързани лица.

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 9

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	431
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление на недвижими имоти	60
„Технотранс Глобъл“ ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	9
„ФеърПлей Секюрити“ ЕООД	Охранителни услуги	1
“Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Консултации	14
<b>ОБЩО:</b>		<b>515</b>

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	190
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Наем	3
<b>ОБЩО:</b>		<b>193</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

20.04.2012 г.

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

