



**Междинен доклад**  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.03.2013 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 01.01.2013-31.03.2013 г.**

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

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

	брой апартаменти	кв.м.	Табл. 1 Продажна цена лв. с ДДС
Сключени договори 01.01.2013- 31.03.2013			
„Санта Марина“, Созопол	21	1 778	4 843 420
Етап 1	-	-	-
Етап 2	1	56	141 798
Етап 3	20	4 722	4 701 622
„Св. Иван Рилски“, Банско	5	476	525 922
„Марина Хил“, Черноморец	2	141	200 864
<b>Общо:</b>	<b>28</b>	<b>2 395</b>	<b>5 570 206</b>

**1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през първо тримесечие на 2013 г.**

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

**1.1.3. Покупки на имоти през първо 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 с ISIN код: BG2100030068 през първо тримесечие на 2013 г.**

**1.2.1. Информация за получени кредити през първо тримесечие на 2013 г.**

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

За първо тримесечие на 2013 г. няма усвоени кредити. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 1 570 998 лв. (Един милион, петстотин и седемдесет хиляди, деветстотин деветдесет и осем лв), а платените лихви са в размер на 399 183 лв. ( Триста деветдесет и девет хиляди, сто осемдесет и три лв.).

**1.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството с ISIN код: BG2100030068 през първо тримесечие на 2013 г.**

Табл. 2

тримесечие на 2013 г.

Информация

- 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 31.03.2012 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:
- 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).

Датата на падежа е 15.02.2013 г.

първо тримесечие на 2013 г.

- Към 30.01.2013 г. успешно е пласирана втора по ред емисия корпоративни обезпечени облигации на дружеството с ISIN код: BG2100002133. Размерът на емисията облигации е 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро. Номиналната и емисионната стойност на всяка една облигация е съответно 1 000 (хиляда) евро.

Настоящата емисия облигации е строго целева и ще се използва на два транша за:

- Първи транш за финансиране на проектиране и строителство на етап груб строеж на сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн във ваканционен комплекс "Санта Марина", гр. Созопол – общо 60 на сто от пласирания обем на облигационната емисия или 1 440 000 (един милион, четиристотин и четиридесет хиляди) евро. Първият транш е усвоен на 14.02.2013 г.

- Втори транш за финансиране на довършителни работи и обзавеждане на сграда за комплексно обществено обслужване във ваканционен комплекс "Санта Марина", гр. Созопол – общо 40 на сто от пласирания обем на облигационната емисия или 960 000 (деветстотин и шестдесет хиляди) евро. Вторият транш е депозиран в „Юробанк България“ АД със срок до 15.05.2013 г. и ще бъде отблокиран след изпълнение на условията на облигационната емисия.
- Средствата от емисията облигации няма да бъдат използвани за финансиране и рефинансиране на Данък добавена стойност.

На 30.04.2013 г. е извършено лихвено и главнично плащане по емисията с ISIN код: BG2100002133, както следва:

- лихвено плащане в размер на 74 396,56 EUR (Седемдесет и четири хиляди, триста деветдесет и шест евро и 56 евроцента);
- главнично плащане по емисията в размер на 97 791,50 EUR (Деветдесет и седем хиляди, седемстотин денетдесет и едно евро и 50 евроцента).

### **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 31.03.2013 г. е печалба в размер на 93 хил. лв.

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

Към края март 2013 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 4,761 млн. лв. и намаляват със 7 % спрямо размера им в края на същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията в размер на 3,809 млн. лв. включват приходите от отчетените продажби на 24 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 4,668 млн.лв. и също както приходът намаляват, съответно с 5 %.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 19 %, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на март 2013 г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 340 хил. лв. или намаляват със 17 % 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 (2,493 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 36 % ( 1,572 млн.лв.).

За първото тримесечие на 2013 г. дружеството отчита 93 хил. лв. печалба от дейността и 117 хил. лв. финансов резултат за разпределение.

**Брой на сключените договори за продажба и брой на отчетените апартаменти  
за първо тримесечие на 2013 г. и 2012 г.**

**Табл. 5**

<b>Продажби</b>	<b>Q1 2013</b>	<b>Q1 2012</b>	<b>%</b>
<b>Брой сключени договори за продажби</b>			
Брой апартаменти	28	19	-47 %
кв.м	2 395	1 456	64 %
Стойност в лв. без ДДС	4 641 838	3 122 882	49 %
<b>Приходи</b>	<b>Q1 2013</b>	<b>Q1 2012</b>	<b>%</b>
<b>Брой отчетени апартаменти</b>			
Брой апартаменти	24	27	-11 %
кв.м	1 840	1 951	-6 %
Стойност в лв. без ДДС	3 808 650	4 135 523	-8 %

**Основни финансови показатели на Дружеството  
към 31.03.2013 г. и 31.03.2012 г. (в хил.лв.)**

**Табл.6**

<b>Показатели в хил.лв.</b>	<b>Q1 2013</b>	<b>Q1 2012</b>	<b>%</b>
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	3 809	4 136	-8 %
Приходи от дейността	4 761	5 125	-7 %
Разходи за дейността	4 668	4 931	-5 %
Финансови разходи	357	441	-19 %
Финансов резултат	93	194	-52 %
Нетна стойност на активите (НСА)	66 066	68 713	-4 %
НСА на една акция	1,18	1,23	-4 %

**Граф. Основни финансови показатели на Дружеството  
към 31.03.2013 г. и 31.03.2012 г. (в хил. лв.)**



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

Към 31.03.2013 г. дружеството разполага с активи на стойност 103,018 млн.лв.

### Приходи от продажба на апартаменти за първо тримесечие на 2013 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	20	1 506	3 477 952
Етап 1	-	-	-
Етап 2	-	-	-
Етап 3	20	1 506	3 477 952
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	200	166 897
„Марина Хил”, Черноморец	2	134	163 801
<b>Общо:</b>	<b>24</b>	<b>1 840</b>	<b>3 808 650</b>

Към края на месец март 2013 г. дружеството има 67 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 12,9 млн.лв. до края на 2015 г.

### Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2013-2015 г.

Табл. 8

Нефинализираните договори 2013-2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
<b>2013</b>	<b>53</b>	<b>4 573</b>	<b>10 336 236</b>
„Санта Марина”, Созопол	48	4 133	9 882 320

„Св. Иван Рилски”, Банско	4	365	357 754
„Марина Хил”, Черноморец	1	76	96 162
<b>2014</b>	<b>13</b>	<b>1 131</b>	<b>2 288 746</b>
„Санта Марина”, Созопол	9	790	1 866 677
„Св. Иван Рилски”, Банско	3	288	363 884
„Марина Хил”, Черноморец	1	52	58 186
<b>2015</b>	<b>1</b>	<b>109</b>	<b>236 492</b>
„Санта Марина”, Созопол	1	109	236 492
<b>Общо за периода 2013-2015 г.:</b>	<b>67</b>	<b>5 813</b>	<b>12 861 474</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 разницата 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 31.03.2012 г. дружеството не успява да подобри своите резултати спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 6). По-ниският размер на приходите от дейността и намалението на реализираната печалба с 52% се дължат предимно на намаляване броя на отчетените апартаменти.

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

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица.

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	431
„Иван Рилски Пропъртис” ООД	Комисионни	26

<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)

"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление на недвижими имоти	60
„Технотранс Глобъл“ ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	5
„ФеърПлей Секюрити“ ЕООД	Охранителни услуги	1
“Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Консултации	12
„Ековин Продукт“ ЕООД	Стоки (обзавеждане)	14
<b>ОБЩО:</b>		<b>549</b>

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	63
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Наем	3
<b>ОБЩО:</b>		<b>66</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

30.04.2013 г.

Мано Моравено  
(Изпълнителен директор  
на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (СИЦ))

