



Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2011 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 01.07.2011-30.09.2011 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 трето тримесечие на 2011 г.**

Табл. 1

Сключени договори 01.07.2011- 30.09.2011	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина“, Созопол	40	3 605	10 325 286
Етап 1			
Етап 2			
Етап 3	40	3 605	10 325 286
„Св. Иван Рилски“, Банско	4	364	393 122
„Марина Хил“, Черноморец	1	69	94 662
<b>Общо:</b>	<b>45</b>	<b>4 037</b>	<b>10 813 070</b>

**1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през трето тримесечие на 2011 г.**

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период .

### 1.1.3. Покупки на имоти през трето тримесечие на 2011 г.

През трето тримесечие 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.

### 1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през трето тримесечие на 2011 г.

#### 1.2.1. Информация за получени кредити през трето тримесечие на 2011 г.

През отчетния период дружеството няма сключени договори за кредит.

За трето тримесечие на 2011 г. са извършени погасителни вноски по главници в размер на 1 479 050 евро (Един милион, четиристотин седемдесет и девет хиляди и петдесет евро).

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

Табл. 2

Информация за трето тримесечие на 2011 г.	
трето тримесечие на 2011 г.	<p>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.</p> <p>На 25.07.2011 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е изкупил 40 броя от емитираните облигации по емисия с ISIN код: BG2100030068.</p> <p>За периода 01.07.2011-30.09.2011 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 960 броя облигации, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul>

### 1.3. Друга важна информация за трето 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 30.09.2011 г. е печалба в размер на 2 631 хил. лв.

**1.3.2. 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 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. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2011 г. до 30.09.2011 г.**

**2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.**

През трето тримесечие 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.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2011-30.09.2011 г.

**Сключени договори за продажба на апартаменти към 30.09.2011 г.**

Табл. 3

Сключени договори 01.01.2011-30.09.2011	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.
„Санта Марина“, Созопол	97	8 483	24 329 316
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	174	440 062
Етап 3	95	8 309	23 889 254
„Св. Иван Рилски“, Банско	11	941	992 193
„Марина Хил“, Черноморец	7	443	668 698
Общо:	115	9 867	25 990 207

**2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството за деветмесечието на 2010 г.**

**2.2.1. Информация за получени кредити за деветмесечието на 2011 г.**

През отчетния период дружеството няма сключени договори за кредит.

През първото тримесечие на 2011 г. са усвоени 500 хил. евро по кредит от „Юробанк И Еф Джи България“ АД.

За деветмесечието на 2011 г. са извършени погасителни вноски по главници в размер на 4 464 794 евро (Четири милиона четиристотин шестдесет и четири хиляди, седемстотин деветдесет и четири евро).

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

Табл. 4

Информация за деветмесечието на 2011 г.	
трето тримесечие на 2011 г.	<p>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.</p> <p>На 25.07.2011 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е изкупил 40 броя от емитираните облигации по емисия с ISIN код: BG2100030068.</p> <p>За периода 01.07.2011-30.09.2011 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 960 броя облигации, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
второ тримесечие на 2011 г.	<p>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.</p> <p>За периода 01.04.2011-30.06.2011 г. няма извършено лихвено плащане по емисията.</p>
първо тримесечие на 2011 г.	<p>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.</p> <p>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.</p>

**2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2011 г. до 30.09.2011 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 30.09.2011 г. е печалба в размер на 2 631 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 септември 2011 г. приходите от дейността на компанията възлизат на 26,244 млн. лв. и нарастват с 32% спрямо размера им в края на същия период на миналата година. (вж. подолу Табл. 6). От тях 91% или 23,994 млн. лв. се формират от отчетените продажби на 136 апартамента (във ваканционно селище „Санта Марина“, Созопол; ваканционно селище „Св. Иван Рилски“, Банско и „Марина Хил“ Черноморец - виж. Табл.8), а останалата част - от наем и експлоатация на инвестиционни имоти.

Разходите на дружеството към края на деветмесечието на 2011 г. са 23,613 млн.лв. и също нарастват, но с по-малък темп от този на приходите (21 %).

В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (68 %) заемат балансовата стойност на продадените активи (14,722 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 28 % (5,985 млн.лв.).

Със 17% намаляват финансовите разходи спрямо септември 2010 г. и размерът им е 1,953 млн.лв.

Дружеството отчита 2,631 млн. лв. печалба от дейността за деветмесечието на 2011 г.

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

Табл. 5

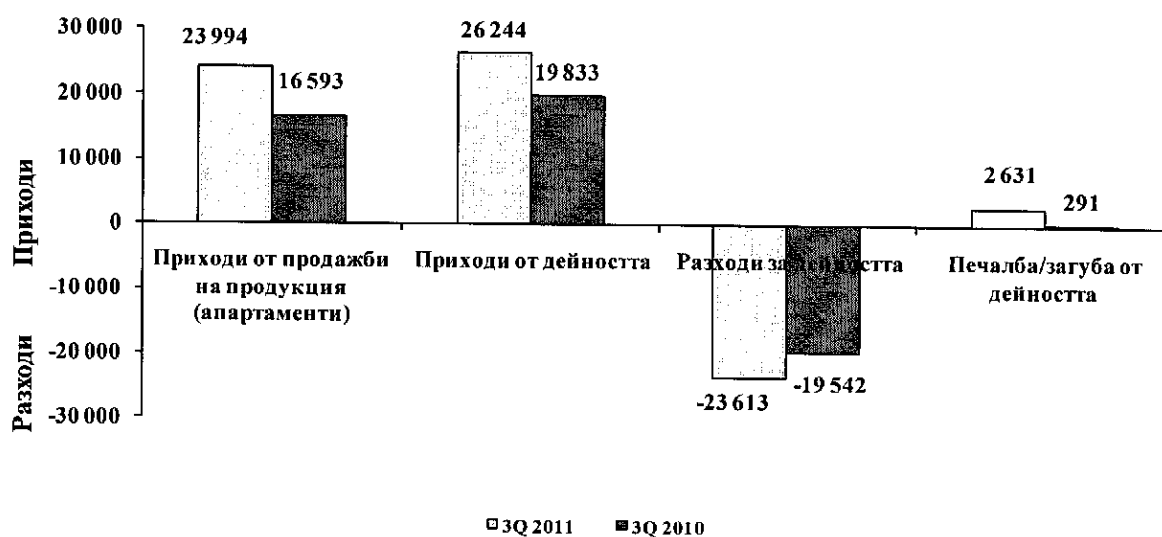
Продажби	към 30.09.2011	към 30.09.2010	%
Брой сключени договори за продажби			
Брой апартаменти	115	144	-20 %
кв.м	9 867	11 070	-11 %
Стойност в лв. с ДДС	25 990 207	29 873 895	-13 %
Приходи			
Брой отчетени апартаменти			
Брой апартаменти	136	90	51 %
кв.м	10 990	7 478	47 %
Стойност в лв. без ДДС	23 994 365	16 593 361	45 %

### Основни финансови показатели на Дружеството към 30.09.2011 г. и 30.09.2010 г. (в хил.лв.)

Табл.6

Показатели в хил.лв.	към 30.09.2011	към 30.09.2010	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	23 994	16 593	45 %
Приходи от дейността	26 244	19 833	32 %
Разходи за дейността	23 613	19 542	21 %
Финансов резултат	2 631	291	804 %
Финансов резултат за разпределение	2 678	291	820 %
Финансови разходи	1 953	2 367	-17 %
Нетна стойност на активите (НСА)	73 170	73 829	-1 %
НСА на една акция	1.31	1.32	-0,8 %

**Граф. Основни финансови показатели на Дружеството  
към 30.09.2011 г. и 30.09.2010 г. (в хил. лв.)**



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

Към 30.09.2011 г. дружеството разполага с активи на стойност 116,381 млн.лв.

**Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2011 г.**

Табл. 7

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2011 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>50</b>	<b>4 142</b>	<b>10 040 408</b>
Етап 1	-	-	-
Етап 2	-	-	-
Етап 3	50	4 142	10 040 408
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>7</b>	<b>549</b>	<b>541 928</b>
<b>„Марина Хил”, Черноморец</b>	<b>2</b>	<b>112</b>	<b>118 491</b>
<b>Общо:</b>	<b>57</b>	<b>4 691</b>	<b>10 700 827</b>

**Приходи от продажба на апартаменти към 30.09.2011 г.**

**Табл. 8**

Приходи от продажба на апартаменти към 30.09.2011 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>118</b>	<b>9 657</b>	<b>22 679 070</b>
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	210	470 703
Етап 3	116	9 447	22 208 366
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>13</b>	<b>1 072</b>	<b>992 584</b>
<b>„Марина Хил”, Черноморец</b>	<b>5</b>	<b>261</b>	<b>322 712</b>
<b>Общо:</b>	<b>136</b>	<b>10 990</b>	<b>23 994 365</b>

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

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

**Табл. 9**

Приходи от продажба на апартаменти	към 30.09.2011	към 30.09.2010	%
<b>Брой апартаменти</b>			
„Санта Марина”, Созопол	118	87	36 %
„Св. Иван Рилски”, Банско	13	3	333 %
„Марина Хил”, Черноморец	5	-	
<b>Общо:</b>	<b>136</b>	<b>90</b>	<b>51 %</b>
<b>Кв.м.</b>	<b>10 990</b>	<b>7 478</b>	<b>47 %</b>
<b>Продажна цена в лв. без ДДС</b>	<b>23 994 365</b>	<b>16 593 361</b>	<b>45 %</b>

Към м.септември 2011 г. дружеството има 114 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 21,1 млн.лв. до края на 2013 г.



Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2011-2013 г.

Табл. 10

Нефинализираны договори 2011-2013 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	113	8 850	21 089 086
2011	34	2 571	6 105 534
2012	73	5 851	13 864 002
2013	6	428	1 119 550
„Св. Иван Рилски”, Банско			
2011			
„Марина Хил”, Черноморец	1	112	155 651
Общо:	114	164 502	21 103 856

**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.

Към 30.09.2011 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 2,631 млн. лв. се дължат както на нарастване на пазарната цена на продадените апартаменти, така и на

<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)

нарастване броя на отчетените апартаменти, договорите за които са сключени през предходните периоди.

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

За периода са извършени следните големи сделки със свързани лица.

Табл. 11

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Такса обслужващо дружество и наем	1 296
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление недвижими имоти	371
<b>ОБЩО:</b>		<b>1 667</b>

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	700
<b>ОБЩО:</b>		<b>700</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

20.10.2011 г.

Маню Моравенов -  
(Изпълнителен директор  
на „ФеърПлей Пропъртис

