



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2012 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 01.10.2012-31.12.2012 г.

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

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

Табл. 1

Сключени договори 01.10.2012- 31.12.2012	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина“, Созопол	13	1 010	2 532 995
Етап 1	-	-	-
Етап 2	-	-	-
Етап 3	13	1 010	2 532 995
„Св. Иван Рилски“, Банско	2	226	255 627
„Марина Хил“, Черноморец	-	-	-
Общо:	15	1 236	2 788 622

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2012 г.

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

1.1.3. Покупки на имоти през четвърто 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 четвърто тримесечие на 2012 г.

1.2.1. Информация за получени кредити през четвърто тримесечие на 2012 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

За четвърто тримесечие на 2012 г. няма усвоени кредити. За отчетния период са извършени погасителни вноски по главници в размер на 856 154 евро (Осемстотин петдесет и шест хиляди, сто петдесет и четири евро), а платените лихви са в размер на 112 309 евро (Сто и дванадесет хиляди, триста и девет евро).

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

Табл. 2

тримесечие на 2012 г.	Информация
четвърто тримесечие на 2012 г.	<ul style="list-style-type: none">На 07.01.2013 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и на 08.01.2013 г. в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.09.2012 г. За периода 01.10.2011-31.12.2012 г. няма извършено лихвено плащане по облигационната емисия.

1.3. Друга важна информация за четвърто тримесечие на 2012 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

1.3.1. Относно: Изменения и/или допълнения в устава на дружеството.

На 10 декември 2012 г. бе проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Гласувано беше решение за следните изменения в устава на Дружеството:

- В чл. 27, ал. 1 от устава на Дружеството, като същия придобива следната редакция: Чл. 27. (1) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, прието с решение на общото събрание на акционерите на 10.12.2012 г., Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 50 000 000 (петдесет милиона) лева чрез издаване на нови акции.

- В чл. 49 от устава на Дружеството, като същия придобива следната редакция: Чл. 49. В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, прието с решение на общото събрание на акционерите на 10.12.2012 г., на основание чл.204, ал.3, във връзка с чл. 196 от Търговския закон, съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 (петдесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите. Условието на облигационния заем

се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

Промените в Устава са обявени в Търговския регистър на 09.01.2013 г.

1.3.2. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството, финансовият резултат към 31.12.2012 г. е печалба в размер на 1 677 хил. лв.

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

- От 28.11.2012 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ започна изплащане на дивидент за 2011 г. Размерът на дивиденда е 2 009 713.32 лв. (Два милиона и девет хиляди, седемстотин и тринадесет лв. и 32 ст.) или 0,036 лв. (нула цяло и тридесет и шест стотни лв.) брутен дивидент на акция. Решението за разпределяне на паричен дивидент бе взето на Общото събрание на акционерите, проведено на 30 май 2012 г.

- На проведеното на 10 декември 2012 г. Извънредно общо събрание акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ взеха решение за издаване от дружеството на емисия корпоративни обезпечени облигации.

Параметрите на облигационната емисия са както следва:

- ✓ Обща номинална стойност на облигационния заем: до 3 000 000 (три милиона) Евро;
- ✓ Обща емисионна стойност на облигационния заем: до 3 000 000 (три милиона) Евро;
- ✓ Максимален брой облигации: до 3 000 (три хиляди) броя;
- ✓ Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) Евро;
- ✓ Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) Евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: до 8 (осем) години.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2012 г. до 31.12.2012 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

Няма извършени покупки на недвижими имоти за отчетния период.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2012 г. - 31.12.2012 г.

Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2012 г.

Табл. 3

Сключени договори 01.01.2012- 31.12.2012	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.
„Санта Марина“, Созопол	90	7 390	20 205 385
Етап 1	-	-	-
Етап 2	2	112	296 895

Етап 3	88	7 278	19 908 490
„Св. Иван Рилски”, Банско	4	429	483 481
„Марина Хил”, Черноморец	15	1 060	1 525 743
Общо:	109	8 878	22 214 609

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството към 31.12.2012 г.

2.2.1. Информация за получени кредити към 31.12.2012 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

Към 31.12.2012 г. са усвоени кредити в размер на 2 000 000 евро (Два милиона евро) и са извършени погасителни вноски по главници в размер на 5 087 857 евро (Пет милиона, осемдесет и седем хиляди, осемстотин петдесет и седем евро). Платените лихви са в размер на 795 298 евро (Седемстотин деветдесет и пет хиляди, двеста деветдесет и осем евро).

2.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през 2012 г.

Табл. 4

Период	Информация
първо тримесечие на 2012 г.	<ul style="list-style-type: none"> 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 31.03.2012 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: <ul style="list-style-type: none"> лихвено плащане по емисията в размер на 128 941,34 EUR (Сто двадесет и осем хиляди, деветстотин четиридесет и едно евро и 34 евроцента); главнично плащане по емисията в размер на 196 000 EUR (Сто деветдесет и шест хиляди евро). <p>Датата на падежа е 15.02.2012 г.</p>
второ тримесечие на 2012 г.	<ul style="list-style-type: none"> На 10.07.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и на 11.07.2012 г. в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка” АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.06.2012 г. За периода 01.04.2012-30.06.2012 г. няма извършено лихвено плащане по емисията.
трето тримесечие на 2012 г.	<ul style="list-style-type: none"> На 04.10.2012 г. Дружеството е представило в КФН

(чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и на 04.10.2012 г. в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.09.2012 г. За периода 01.07.2011-30.09.2012 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 920 броя облигации, както следва:

- лихвено плащане по емисията в размер на 120 453,76 EUR (Сто и двадесет хиляди, четиристотин петдесет и три евро и седемдесет и шест евроцента);
- главнично плащане по емисията в размер на 490 000 EUR (Четиристотин и деветдесет хиляди евро).

Датата на падежа е 15.08.2012 г.

- На 07.01.2013 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и на 08.01.2013 г. в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.09.2012 г. За периода 01.10.2011-31.12.2012 г. няма извършено лихвено плащане по облигационната емисия.

четвърто тримесечие на 2012 г.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2012 г. до 31.12.2012 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

2.3.1. Относно: Изменения и/или допълнения в устава на дружеството.

На 10 декември 2012 г. бе проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Гласувано беше решение за следните изменения в устава на Дружеството:

- В чл. 27, ал. 1 от устава на Дружеството, като същия придобива следната редакция: Чл. 27. (1) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, прието с решение на общото събрание на акционерите на 10.12.2012 г., Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 50 000 000 (петдесет милиона) лева чрез издаване на нови акции.

- В чл. 49 от устава на Дружеството, като същия придобива следната редакция: Чл. 49. В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, прието с решение на общото събрание на акционерите на 10.12.2012 г., на основание чл.204, ал.3, във връзка с чл. 196 от Търговския закон, съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 (петдесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите. Условието на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

Промените в Устава са обявени в Търговския регистър на 09.01.2013 г.

2.3.2. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството, финансовият резултат към 31.12.2012 г. е печалба в размер на 1 677 хил. лв.

2.3.3. 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 30.05.2012 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение по т. 6 от обявения дневен ред (покана обявена в ТР 25.04.2012 год.) дружеството да разпредели **брутен дивидент за 2011 г. в размер на 2 009 713.32 (два милиона девет хиляди седемстотин и тринадесет лева и тридесет и две стотинки) лв.** или 92,18 % от финансовия резултат за разпределение, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 2 180 191.88 (два милиона сто и осемдесет хиляди сто деветдесет и един лева и осемдесет и осем стотинки) лв. Брутният размер на дивидента на една акция е 0,036 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 28.11.2012 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ започна изплащане на дивидент за 2011 г. Размерът на дивидента е 2 009 713.32 лв. (Два милиона и девет хиляди, седемстотин и тринадесет лв. и 32 ст.) или 0,036 лв. (нула цяло и тридесет и шест стотни лв.) брутен дивидент на акция. Решението за разпределяне на паричен дивидент бе взето на Общото събрание на акционерите, проведено на 30 май 2012 г.

- На проведеното на 10 декември 2012 г. Извънредно общо събрание акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение за издаване от дружеството на емисия корпоративни обезпечени облигации.

Параметрите на облигационната емисия са както следва:

- ✓ Обща номинална стойност на облигационния заем: до 3 000 000 (три милиона) Евро;
- ✓ Обща емисионна стойност на облигационния заем: до 3 000 000 (три милиона) Евро;
- ✓ Максимален брой облигации: до 3 000 (три хиляди) броя;
- ✓ Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) Евро;
- ✓ Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) Евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: до 8 (осем) години.

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

Към края на декември 2012 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 28,405 млн. лв. и бележат спад от 13% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията в размер на 25,647 млн. лв. включват приходите от отчетените продажби на 151 броя апартаменти (във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол; ваканционно селище „Св. Иван Рилски“, гр. Банско и „Марина Хил“, гр. Черноморец - вж. Табл.8).

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 26,728 млн.лв. и намаляват на годишна база със същия темп от 13% , както и приходите от дейността.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 35%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към 31.12.2012 г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 1,500 млн. 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 (64 %) заемат балансовата стойност на продадените активи (16,187 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 30 % (7,528 млн.лв.).

Към 31.12.2012 г. фондът отчита 1,677 млн. лв. печалба от дейността и 1,900 млн. лв. финансов резултат за разпределение.

**Брой на сключените договори за продажба и брой на отчетените апартаменти
към 31.12.2012 г. и към 31.12.2011 г.**

Табл. 5

Продажби	2012	2011	%
Брой сключени договори за продажби			
Брой апартаменти	109	136	-20%
кв.м	8 878	11 537	-23%
Стойност в лв. без ДДС	18 512 174	25 361 363	-27%
Приходи	2012	2011	%
Брой отчетени апартаменти			
Брой апартаменти	151	164	-8%
кв.м	11 790	13 314	-11%
Стойност в лв. без ДДС	25 647 182	29 476 029	-13%

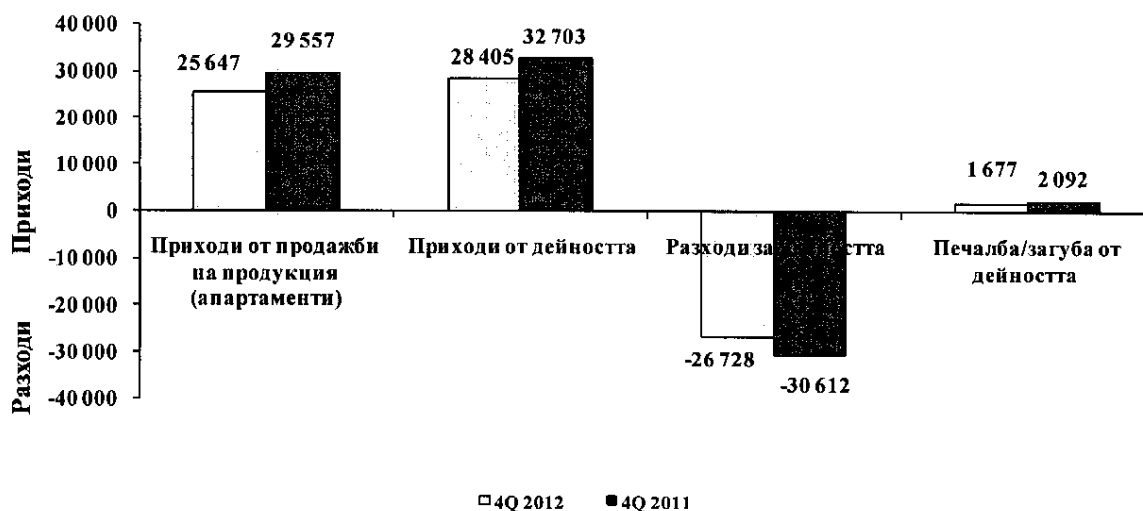
**Основни финансови показатели на Дружеството
към 31.12.2012 г. и 31.12.2011 г. (в хил.лв.) ***

Табл.6

Показатели в хил.лв.	към 31.12.2012	към 31.12.2011	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	25 647	29 557	-13%
Приходи от дейността	28 405	32 703	-13%
Разходи за дейността	26 728	30 612	-13%
Финансов резултат	1 677	2 092	-20%
Финансов резултат за разпределение	1 900	2 180	-13%
Разходи за лихви	1 500	2 352	-36%
Финансови разходи	1 617	2 489	-35%
Нетна стойност на активите (НСА)	68 186	68 519	-0,5%
НСА на една акция	1,22	1,23	-1%

Заб. * Съпоставката във финансовите показатели за 2012 и 2011 г. е направена без включването на разходите за преценки на инвестиционните имоти към края на 2011 г., които възлизат на 4 млн. лв

**Граф. Основни финансови показатели на Дружеството
към 31.12.2012 г. и 31.12.2011 г. (в хил. лв.)**



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

Към 31.12.2012 г. дружеството разполага с активи на стойност 104 млн.лв.

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2012 г.

Табл. 7

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2012 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	26	2 040	4 524 051
Етап 1	-	-	-
Етап 2	1	63	130 389
Етап 3	25	1 977	4 393 662
„Св. Иван Рилски”, Банско	1	99	89 642
„Марина Хил”, Черноморец	2	119	177 818
Общо:	29	2 259	4 791 511

Приходи от продажба на апартаменти към 31.12.2012 г.

Табл. 8

Приходи от продажба на апартаменти към 31.12. 2012 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	131	10 279	23 797 943
Етап 1	-	-	-
Етап 2	6	500	1 081 282
Етап 3	125	9 779	22 716 660
„Св. Иван Рилски”, Банско	3	289	343 250
„Марина Хил”, Черноморец	17	1 221	1 505 989
Общо:	151	11 790	25 647 182

Към края на месец декември 2012 г. дружеството има 64 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 12,014 млн.лв. през 2013г. и 122 хил. лв през 2014 г.

Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2013-2014 г.

Табл. 9

Нефинализиран договори 2013-2014 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
2013	63	5 220	12 014 012
„Санта Марина”, Созопол	59	4 895	11 679 891
„Св. Иван Рилски”, Банско	3	280	279 521
„Марина Хил”, Черноморец	1	45	54 600
2014			
„Санта Марина”, Созопол	1	55	122 239
Общо за 2013 и 2014 г.:	64	5 275	12 136 251

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

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

- 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 31.12.2012 г. приходите от дейността и финансовите резултати на дружеството намаляват съответно с 13% и 20% спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 6). Намалението на приходите от дейността и на реализираната печалба от 1,677 млн. лв. се дължат основно на намаляването на броя на отчетените апартаменти.

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 31.12.2012 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	2 058
„Иван Рилски Пропъртис“ ООД	Комисионни	28
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление на недвижими имоти	696
"ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризм" ЕООД	Туристически услуги	1
„Технотранс Глобъл“ ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	34
„ФеърПлей Секюрити“ ЕООД	Охранителни услуги	2
"Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	Консултации	54
"ФеърПлей Кънстръкшънс" ЕООД	Строителни услуги	5
„Ековин продукт“ ЕООД	Стоки (обзавеждане)	59
ОБЩО:		2 937

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	1 071
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Наем	12
ОБЩО:		1 083

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

28.01.2013 г.

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

