



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.03.2014 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 01.01.2014-31.03.2014 г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през първо тримесечие на 2014 г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през първо тримесечие на 2014 г.

	брой апартаменти	кв.м.	Табл. 1 Продажна цена лв. с ДДС
Сключени договори 01.01.2014- 31.03.2014			
„Санта Марина”, Созопол	5	436	1 106 020
Етап 1			
Етап 2	1	100	244 479
Етап 3	4	336	861 541
„Св. Иван Рилски”, Банско	3	267	304 327
„Марина Хил”, Черноморец	1	75	105 224
Общо:	9	778	1 515 570

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през първо тримесечие на 2014 г.

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

1.1.3. Покупки на имоти през първо тримесечие на 2014 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 2014 г.

1.2.1. Информация за получени кредити през първо тримесечие на 2014 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

За първо тримесечие на 2014 г. няма усвоени кредити. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 952 676 лв. (Деветстотин петдесет и две хиляди, шестстотин седемдесет и шест лв), а платените лихви са в размер на 363 616 лв. (Триста шестдесет и три хиляди, шестстотин и шестнадесет лв.).

1.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството с ISIN код: BG2100030068 през първо тримесечие на 2014 г.

Табл. 2

тримесечие на 2014 г.	Информация
	<ul style="list-style-type: none">• Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 31.03.2014 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133. <ol style="list-style-type: none">1. На 30.04.2014 г. е представен на банката- депозитар „Обединена Българска Банка” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100030068 към 31.03.2014 г. За периода 01.01.2014 г. - 31.03.2014 г. са извършени следните плащания по облигационната емисия:<ul style="list-style-type: none">✓ лихвено плащане в размер на 78 797,49 EUR (Седемдесет и осем хиляди, седемстотин деветдесет и седем евро и 49 евроцента);✓ главнично плащане в размер на 49 000 EUR (Четиридесет и девет хиляди евро).Датата на падежа е 17.02.2014 г.2. На 30.04.2014 г. е представен на банката- депозитар „Алианс Банк” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 31.03.2014 г. За периода 01. 01.2014 г. - 31.03.2014 г. са извършени следните плащания по емисията:<ul style="list-style-type: none">✓ Лихвено плащане – в размер на 70 495,68 лв. (Седемдесет хиляди, четиристотин деветдесет и пет лв и 68 ст.);На 30.04.2014 г. ще бъде извършено лихвено и главнично плащане по емисията съответно 68 196,96 лв. (Шестдесет и осем хиляди, сто деветдесет и шест лв. и 96 ст.) и 97 791,60 лв. (Деветдесет и седем хиляди, седемстотин деветдесет и един лв. и 60 ст.)

първо тримесечие на 2014 г.

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 31.03.2014 г. е печалба в размер на 76 хил. лв.

1.3.2. 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 проведеното на 14.01.2014 г. Извънредно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение за овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за извършване на всички необходими правни и фактически действия за замяна на „Обединена българска банка“ АД като банка-довереник на облигационерите във връзка с изискването на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК и за изменение на част от условията на емисия облигации, ISIN код BG 2100030068, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

➤ На 10.02.2014 година в гр. София, беше проведено Извънредно общо събрание на облигационерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100030068. Събранието бе свикано от „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД (банка довереник на облигационерите) на основание чл. 100а, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа във връзка с чл. 214, ал. 1 от Търговския закон с покана, обявена в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 23.01.2014 година Облигационерите приеха, предложените от Общото събрание на акционерите на Дружеството, промени в условията на описаната емисия, както следва:

- ✓ Не приема промяна на досегашната Банка довереник;
- ✓ Променят се следните условия по облигационната емисия, както следва:
 - 1. Удължава се срока на емисията с 36 (тридесет и шест) месеца или до 15.08.2017 год.;
 - 2. Въвежда се нов план на купонните плащания, на следните дати:

15.02.2014 г., 15.05.2014 г., 15.08.2014 г., 15.11.2014 г., 15.02.2015 г., 15.05.2015 г., 15.08.2015 г., 15.11.2015 г., 15.02.2016 г., 15.05.2016 г., 15.08.2016 г., 15.11.2016 г., 15.02.2017 г., 15.05.2017 г., 15.08.2017 г.

- 3. Въвежда се амортизационен план на главницата, както следва:
 - заедно с купонното плащане на 15.02.2014 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
 - заедно с купонното плащане на 15.05.2014 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
 - заедно с купонното плащане на 15.08.2014 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 150 000 евро;
 - заедно с купонното плащане на 15.11.2014 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
 - заедно с купонното плащане на 15.02.2015 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;

- заедно с купонното плащане на 15.05.2015 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.08.2015 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 250 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.11.2015 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.02.2016 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.05.2016 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.08.2016 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 250 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.11.2016 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.02.2017 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.05.2017 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 50 000 евро;
- заедно с купонното плащане на 15.08.2017 г. емитентът ще погаси и част от главницата с номинал 1 000 000 евро;

Дата на амортизационно плащане	Сума на главнично погашение	Сума на непогасената главница на облигационната емисия
15.2.2014	50 000	2 150 000
15.5.2014	50 000	2 100 000
15.8.2014	150 000	1 950 000
15.11.2014	50 000	1 900 000
15.2.2015	50 000	1 850 000
15.5.2015	50 000	1 800 000
15.8.2015	250 000	1 550 000
15.11.2015	50 000	1 500 000
15.2.2016	50 000	1 450 000
15.5.2016	50 000	1 400 000
15.8.2016	250 000	1 150 000
15.11.2016	50 000	1 100 000
15.2.2017	50 000	1 050 000
15.5.2017	50 000	1 000 000
15.8.2017	1 000 000	0
	2 200 000	

➤ 4. Променят се условията на съществуващата Кол опция, както следва: емитентът има право да изкупи до 100 % (сто процента) от номинала на емисията на датата на всяко от следните купонни плащания:

15.02.2014 г., 15.05.2014 г., 15.08.2014 г., 15.11.2014 г., 15.02.2015 г., 15.05.2015 г., 15.08.2015 г., 15.11.2015 г., 15.02.2016 г., 15.05.2016 г., 15.08.2016 г., 15.11.2016 г., 15.02.2017 г. и 15.05.2017 г.

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

Към края март 2013 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 2,967 млн. лв. и намаляват с 38 % спрямо размера им в края на същия период на миналата година. (вж. по-долу

Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията в размер на 1,982 млн. лв. включват приходите от отчетените продажби на 12 апартамента (във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол; ваканционно селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско и „Марина Хил”, гр. Черноморец - виж. Табл.7)

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 2,891 млн.лв. и намаляват със същия темп както приходите - съответно с 38 %.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 20 %, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на март 2014 г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 283 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 (50 %) заемат балансовата стойност на продадените активи (1,305 млн. лв.) и разходите за външни услуги –41 % (1,057 млн.лв.).

За първото тримесечие на 2014 г. дружеството отчита 76 хил. лв. печалба от дейността и 89,5 хил. лв. финансов резултат за разпределение.

Брой на сключените договори за продажба и брой на отчетените апартаменти за първо тримесечие на 2014 г. и 2013 г.

Табл. 5

Продажби	Q1 2014	Q1 2013	%
Брой сключени договори за продажби			
Брой апартаменти	9	28	-68%
кв.м	778	2 395	-68%
Стойност в лв. без ДДС	1 262 975	4 641 838	-73%
Приходи	Q1 2014	Q1 2013	%
Брой отчетени апартаменти			
Брой апартаменти	12	24	-50%
кв.м	1 000	1 840	-46%
Стойност в лв. без ДДС	1 981 745	3 808 650	-48%

Основни финансови показатели на Дружеството към 31.03.2014 г. и 31.03.2013 г. (в хил.лв.)

Табл.6

Показател (в хил.лв.)	Q1 2014	Q1 2013	%
Нетни приходи от продажби на продукцията (апартаменти)	1 982	3 809	-48%
Приходи от дейността	2 967	4 761	-38%
Разходи за дейността	2 891	4 668	-38%
Финансови разходи	287	357	-20%

Финансов резултат	76	93	-18%
Нетна стойност на активите (НСА)	53 914	66 066	-18%
НСА на една акция	0.97	1,18	-18%

Граф. Основни финансови показатели на Дружеството към 31.03.2014 г. и 31.03.2013 г. (в хил. лв.)



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

Към 31.03.2014 г. дружеството разполага с активи на стойност 82,439 млн.лв.

Приходи от продажба на апартаменти за първо тримесечие на 2014 г.

Табл. 7

Приходи от продажба на апартаменти за първо тримесечие на 2014 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	9	754	1 722 760
Етап 1			
Етап 2			
Етап 3	9	754	1 722 760
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	170	162 823
„Марина Хил”, Черноморец	1	76	96 162
Общо:	12	1 000	1 981 745

Към края на месец март 2014 г. дружеството има 36 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 6,04 млн.лв. до края на 2015 г.

**Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти
за периода 2014-2015 г.**

Нефинализирани договори 2014-2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
2014	33	2 722	5 473 716
„Санта Марина”, Созопол	26	2 118	4 833 056
„Св. Иван Рилски”, Банско	6	528	502 974
„Марина Хил”, Черноморец	1	75	87 686
2015	3	252	562 464
„Санта Марина”, Созопол	3	252	562 464
Общо за периода 2014-2015 г.:	36	2 974	6 036 180

Табл. 8

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 31.03.2014 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

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

намалението на реализираната печалба с 18% 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.

Табл. 9

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	291
„Иван Рилски Пропъртис“ ООД	Комисионни	-
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление на недвижими имоти	40
„Технотранс Глобъл“ ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	6
„ФеърПлей Секюрити“ ЕООД	Охранителни услуги	-
"Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	Консултации	8
„Ековин Продукт“ ЕООД	Стоки (обзавеждане)	-
ОБЩО:		345

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	193
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Наем	3
ОБЩО:		196

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

30.04.2014 г.

Маню Моравенов -

(Изпълнителен директор
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ)