



Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.03.2015 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.

1. 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 01.01.2015-31.03.2015 г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през първо тримесечие на 2015 г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през първо тримесечие на 2015 г.

	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС	Табл. 1
Сключени договори 01.01.2015- 31.03.2015				
„Санта Марина“, Созопол				
Етап 1				
Етап 2				
Етап 3				
„Св. Иван Рилски“, Банско	1	101		117 350
„Марина Хил“, Черноморец	1	52		66 303
Малинова долина , София	1	78		119 306
Общо:	3	230		302 958

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през първо тримесечие на 2015 г.

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

1.1.3. Покупки на имоти през първо тримесечие на 2015 г.

Няма извършени покупки на недвижими имоти през отчетния период.

**1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационната емисия на дружеството с ISIN код: BG2100030068 през първо тримесечие на 2015 г.**

**1.2.1. Информация за получени кредити през първо тримесечие на 2015 г.**

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

За първо тримесечие на 2015 г. няма усвоени кредити. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 252 083 лв. (Двеста петдесет и две хиляди, осемдесет и три лв), а платените лихви са в размер на 220 543 лв. ( Двеста и двадесет хиляди петстотин четиридесет и три лв.).

**1.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през първо тримесечие на 2015 г.**

**Табл. 2**

**тримесечие на 2015 г.**

**Информация**

- Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 31.03.2015 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133.

1. На 29.04.2015 г. е представен на банката- депозитар „Обединена Българска Банка“ АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100030068 към 31.03.2015 г. За периода 01.01.2015 г. - 31.03.2015 г. са извършени следните плащания по облигационната емисия:

✓ лихвено плащане в размер на 34 025,99 EUR (Тридесет и четири хиляди, двадесет и пет евро, 99 евроцента);

✓ главнично плащане в размер на 49 000 EUR (Четиридесет и девет хиляди евро).

Датата на падежа е 15.02.2014 г.

2. На 29.04.2015 г. е представен на банката- депозитар „Алианс Банк“ АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 31.03.2015 г. За периода 01. 01.2015 г. - 31.03.2015 г. са извършени следните плащания по емисията:

✓ Лихвено плащане – в размер на 64 086,96 лв. (Шестдесет и четири хиляди, осемдесет и шест лв и 96 ст.);

- На 30.04.2015 г. ще бъде извършено лихвено и главнично плащане по емисията , както следва:

✓ Лихвено плащане – в размер на 61 997,28 лв. (Шестдесет и една хиляди, деветстотин деветдесет

**първо тримесечие на 2015 г.**

(Деветдесет и седем хиляди, седемстоти деветдесет и един лв. и 60 ст.).

### **1.3. Друга важна информация за първо тримесечие на 2015 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 31.03.2015 г. с загуба в размер на 106 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 24 февруари 2015 г. бе извършена първа копка, с която „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ стартира строителството на жилищен комплекс в София, местност „Малинова долина“. Комплексът ще бъде изграден в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия.

Осъществяването на проекта започва с изграждането на първата от общо три сгради. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 4 531 кв. м. Инвестиционният проект предвижда тази сграда да има едно подземно и осем надземни нива. Ще бъдат изградени 38 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Очаква се първата сграда да бъде напълно завършена до септември 2016 г.

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

Към края март 2015 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 1,543 млн. лв. и намаляват с 48 % спрямо размера им в края на същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукция в размер на 476 хил. лв. включват приходите от отчетените продажби на 4 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 1,660 млн.лв. и намаляват с темп, близък с този на намаление на приходите - съответно с 43 %.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 25 %, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на март 2015 г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 215 хил. лв. или намаляват с 24 % спрямо значението им в края на същия период на миналата година.

В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (53 %) заемат разходите за външни услуги (759 хил. лв.) и балансовата стойност на продадените активи – 31 % ( 448 хил.лв.).

За първото тримесечие на 2015 г. дружеството отчита 106 хил. лв. загуба от дейността и 93 хил. лв. отрицателен финансов резултат за разпределение.

**Брой на сключените договори за продажба и брой на отчетените апартаменти  
за първо тримесечие на 2015 г. и 2014 г.**

Табл. 5

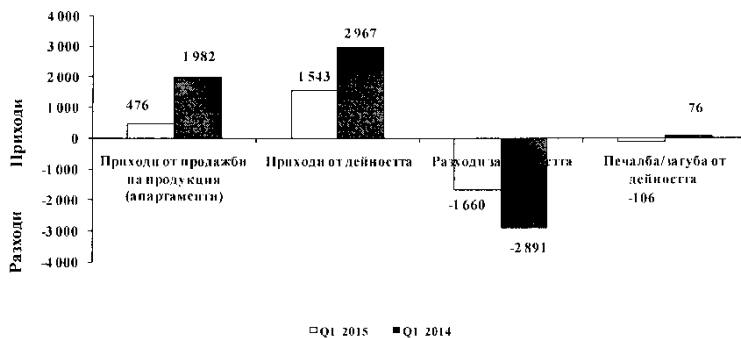
Продажби	Q1 2015	Q1 2014	%
Брой сключени договори за продажби			
Брой апартаменти	3	9	-67%
кв.м	230	778	-70%
Стойност в лв. без ДДС	252 465	1 262 975	-80%
Приходи	Q1 2015	Q1 2014	%
Брой отчетени апартаменти			
Брой апартаменти	4	12	-67%
кв.м	379	1 000	-62%
Стойност в лв. без ДДС	476 245	1 981 745	-76%

**Основни финансови показатели на Дружеството  
към 31.03.2015 г. и 31.03.2014 г. (в хил.лв.)**

Табл.6

Показатели в хил.лв.	Q1 2015	Q1 2014	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	476	1 982	-76%
Приходи от дейността	1 543	2 967	-48%
Разходи за дейността	1 660	2 891	-43%
Финансови разходи	217	287	-25%
Финансов резултат след обезценка на активи	(106)	76	-240%
Печалба за разпределение	(93)	89	-204%
Нетна стойност на активите (НСА)	50 763	53 914	-6%
НСА на една акция	1,82	0,97	88%

**Граф. Основни финансови показатели на Дружеството към 31.03.2015 г. и 31.03.2014 г. (в хил. лв.)**



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

Към 31.03.2015 г. дружеството разполага с активи на стойност 73,8 млн.лв.

#### Приходи от продажба на апартаменти за първо тримесечие на 2015 г.

Табл. 7

Приходи от продажба на апартаменти за първо тримесечие на 2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	1	103	216 771
Етап 1			
Етап 2			
Етап 3	1	103	216 771
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	201	186 130
„Марина Хил”, Черноморец	1	75	73 344
<b>Общо:</b>	<b>4</b>	<b>379</b>	<b>476 245</b>

Към края на месец март 2015 г. дружеството има 18 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 2,9 млн.лв. до края на 2016 г.

**Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти  
за периода 2015-2016 г.**

Нефинализираните договори 2015-2016 г.	брой апартаменти	кв.м.	Табл. 8 Продажна цена в лв. без ДДС
2015	15	1 208	2 456 639
„Санта Марина”, Созопол	13	1 079	2 318 101
„Св. Иван Рилски”, Банско	1	54	65 194
„Марина Хил”, Черноморец	1	75	73 344
2016	3	225	431 586
„Санта Марина”, Созопол	2	173	376 334
„Марина Хил”, Черноморец	1	52	55 252
Общо за периода 2015-2016 г.:	18	1 433	2 888 225

**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 31.03.2015 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 реализирането на отрицателен финансов резултат се дължат предимно на намаляване броя на отчетените апартаменти.

<sup>1</sup> За повече информация, вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ за първично публично предлагане на акции. Проспектът е публикуван на интернет страницата на дружеството – [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)

#### 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	221
„Иван Рилски Пропъртис“ ООД	Комисионни	12
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление на недвижими имоти	245
„Техногранс Глобъл“ ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	3
"Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	Консултации	8
„Ековин Продукт“ ЕООД	Стоки (облавеждане)	11
<b>ОБЩО:</b>		<b>500</b>

Табл. 9

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	301
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Наем	3
<b>ОБЩО:</b>		<b>304</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

29.04.2015 г.

Маню Моравнов  
(Изпълнителен директор  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ)