



Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2015 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.

**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 01.07.2015-30.09.2015 г.**

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

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

**Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни имоти**

Табл. 1

Сключени договори 01.07.2015- 30.09.2015	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	1	146	342 270
„Св. Иван Рилски”, Банско	1	99	116 372
„Марина Хил”, Черноморец	2	178	209 274
<b>Общо:</b>	<b>4</b>	<b>423</b>	<b>667 916</b>

На 17 септември 2015 г. бе извършена първа копка, с която „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ стартира строителството на втората сграда от жилищен комплекс в София, местност „Малинова долина”. Комплексът ще бъде изграден в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия.

**Сключени договори за продажби на апартаменти в Жилищен комплекс, Малинова долина**

Сключени договори 01.07.2015- 30.09.2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
<b>Малинова долина</b>			
Апартаменти	14	1 211	1 713 307
Гаражи	8	-	111 482
<b>Общо:</b>	<b>22</b>	<b>1 211</b>	<b>1 824 789</b>

### 1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през трето тримесечие на 2015 г.

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

### 1.1.3. Покупки на имоти през трето тримесечие на 2015 г.

Няма извършени покупки на недвижими имоти през отчетния период.

## 1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през трето тримесечие на 2015 г.

### 1.2.1. Информация за получени кредити през второ тримесечие на 2015 г.

За трето тримесечие на 2015 г. няма усвоени кредити. За отчетния период са извършени погасителни вноски по главници в размер на 301 108 евро (триста и една хиляди сто и осем евро), а платените лихви са в размер на 102 888,38 евро (сто и две хиляди осемстотин осемдесет и осем евро и 38 евроцента).

### 1.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през трето тримесечие на 2015 г.

Табл. 2

Трето тримесечие на 2015 г.	Информация
	<ul style="list-style-type: none"><li>• На 30.10.2015 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extrinews) отчети към 30.09.2015 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133.</li></ul> <p>На 30.10.2015 г. е представен на банката - депозитар „Обединена Българска Банка” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.06.2015 г. През трето тримесечие на 2015 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 920 облигации, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ лихвено плащане по емисията в размер на 32 235,34 EUR (Тридесет и две хиляди двеста тридесет и пет евро, 34 евроцента);</li><li>✓ главнично плащане по емисията в размер на 245 000 EUR (двеста четиридесет и пет хиляди евро).</li></ul> <p>Датата на падежа е 15.08.2015 г.</p> <p>На 30.10.2015 г. е представен на банката- депозитар „Алианц Банк” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 30.06.2015 г. За периода 01.07.2015 г. - 30.09.2015 г. е извършено лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 62 484,72лв.</p> <p>Датата на падежа е 31.07.2015 г.</p>

**1.3. Друга важна информация за трето 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 30.09.2015 г. е загуба в размер на 679 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 18.06.2015 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение по т. 6 от обявения дневен ред (покана обявена в ТР 18.05.2015 год.), да не разпределя дивидент за 2014 г., тъй като, съгласно проверения и приет финансов отчет за 2014 година, не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат (счетоводна печалба/загуба), определен по реда на чл. 10, ал. 1 във вр. с ал. 3 от ЗДСИЦ.

**2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2015 г. до 30.09.2015 г.**

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

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2015 г. - 30.09.2015 г.

**Сключени договори за продажба на апартаменти към 30.09.2015 г.**

**Табл. 3**

Сключени договори 01.01.2015-30.09.2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.
„Санта Марина”, Созопол	4	302	667 183
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	200	233 722
„Марина Хил”, Черноморец	4	305	363 589
<b>Общо:</b>	<b>10</b>	<b>807</b>	<b>1 264 493</b>

На 17 септември 2015 г. бе извършена първа копка, с която „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ стартира строителството на втора сграда от жилищен комплекс в София, местност „Малинова долина“. Комплексът ще бъде изграден в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия.

**Жилищен комплекс, Малинова долина**

Сключени договори 01.01.2015-30.09.2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.
<b>Малинова долина</b>			
Апартаменти	25	2 033	2 926 508
Гаражи	13		178 958
<b>Общо:</b>	<b>38</b>	<b>2 033</b>	<b>3 105 467</b>

## 2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството за трето тримесечие на 2015 г.

### 2.2.1. Информация за получени кредити за първите девет месеца на 2015 г.

За първите девет месеца на 2015 г. са извършени погасителни вноски по главници в размер на 577 989 евро (петстотин седемдесет и седем хиляди деветстотин осемдесет и девет евро). За периода няма усвоени кредити. Платените лихви за деветмесечието са в размер на 319 085,10 евро (триста и деветнадесет хиляди и осемдесет и пет евро и 10 евроцента/

### 2.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството за трето тримесечие на 2015 г.

Табл. 4

Период	Информация
трето тримесечие на 2015г.	<ul style="list-style-type: none"><li>• На 30.10.2015 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 30.09.2015 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133.</li></ul> <p>На 30.10.2015 г. е представен на банката - депозитар „Обединена Българска Банка” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към 30.06.2015 г. През трето тримесечие на 2015 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 920 облигации, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ лихвено плащане по емисията в размер на 32 235,34 EUR (Тридесет и две хиляди двеста тридесет и пет евро, 34 евроцента);</li><li>✓ главнично плащане по емисията в размер на 245 000 EUR (двеста четиридесет и пет хиляди евро).</li></ul> <p>Датата на падежа е 15.08.2015 г.</p> <p>На 30.10.2015 г. е представен на банката- депозитар „Алианц Банк” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 30.06.2015 г. За периода 01.07.2015 г. - 30.09.2015 г. е извършено лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 62 484,72лв.</p> <p>Датата на падежа е 31.07.2015 г.</p>
второ тримесечие на 2015 г.	<ul style="list-style-type: none"><li>• На 30.07.2015 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 30.06.2015 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133.</li></ul> <p>На 30.07.2015 г. е представен на банката- депозитар „Обединена Българска Банка” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100030068 към 30.06.2015 г. През второ тримесечие на 2015 г. е извършено лихвено и главнично</p>

	<p>плащане за остатъка от 3 920 броя облигации, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ лихвено плащане по емисията в размер на 32 050.31 EUR (тридесет и две хиляди и петдесет евро, и 31 евроцента);</li> <li>✓ главнично плащане по емисията в размер на 49 000 EUR (Четиридесет и девет хиляди евро).</li> </ul> <p>Датата на падежа е 15.05.2015 г.</p> <p>На 30.07.2015 г. е представен на банката- депозитар „Алианц Банк” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 30.06.2015 г. За периода 01.04.2015 г. - 30.06.2015 г. ще бъде извършено лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 62 484,72 лв.;</p> <p>Датата на падежа на лихвеното плащане е 31.07.2015 г.</p>
<p>първо тримесечие на 2015 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ лихвено плащане в размер на 34 025,99 EUR (Тридесет и четири хиляди, двадесет и пет евро, 99 евроцента);</li> <li>✓ главнично плащане в размер на 49 000 EUR (Четиридесет и девет хиляди евро).</li> </ul> <p>Датата на падежа е 15.02.2015 г.</p> <p>2. На 29.04.2015 г. е представен на банката- депозитар „Алианц 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Лихвено плащане – в размер на 64 086,96 лв. (Шестдесет и четири хиляди, осемдесет и шест лв и 96 ст.);</li> <li>• На 30.04.2015 г. е извършено лихвено и главнично плащане по емисията , както следва:</li> <li>✓ Лихвено плащане – в размер на 61 997,28 лв. (Шестдесет и една хиляди, деветстотин деветдесет и седем лв. и 28 ст.);</li> <li>✓ Главнично плащане - в размер на 97 791,60 лв. (Деветдесет и седем хиляди, седемстоти деветдесет и един лв. и 60 ст.).</li> </ul>

### 2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2015 г. до 30.09.2015 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

#### 2.3.1. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството, финансовият резултат към 30.09.2015 г. е загуба в размер на 679 хил. лв.

#### 2.3.2. 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 18.06.2015 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение по т. 6 от обявения дневен ред (покана обявена в ТР 18.05.2015 год.), да не разпределя дивидент за 2014 г., тъй като, съгласно проверения и приет финансов отчет за 2014 година, не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат (счетоводна печалба/загуба), определен по реда на чл. 10, ал. 1 във вр. с ал. 3 от ЗДСИЦ.

#### 2.3.5. 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 17 септември 2015 г. бе извършена първа копка, с която „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ стартира строителството на втора сграда от жилищен комплекс в София, местност „Малинова долина“. Комплексът ще бъде изграден в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия.

Осъществяването на проекта е изграждането на втората сграда. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 11 000 кв. м. Инвестиционният проект предвижда тази сграда да има две подземни и осем надземни нива. Ще бъдат изградени 92 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Очаква се втората сграда да бъде напълно завършена до декември 2017г.

На проведено на 28.09.2015 година заседание съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взе решение за погасяване (плащане) на облигационния заем по емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100002133, издадена от Дружеството, както следва: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да погаси **предсрочно всички свои задължения по издадена от същото емисия облигации ISIN BG2100002133**, втора емисия, за 2 400 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Алианц Банк България“ АД, с ЕИК 128001319, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на обекти във вилно селище “Санта Марина“, гр. Созопол, България, като изкупи до 100% от номинала на издадените облигации **заедно с купонното и лихвено плащане на 31.10.2015г. (тридесет и първи октомври две хиляди и петнадесета година)**.

На проведено на 28.09.2015 година заседание съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взе решение за погасяване (плащане) на облигационния заем по емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN код BG 2100030068, издадена от Дружеството, както следва: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да погаси **предсрочно всички свои задължения по издадена от същото емисия облигации ISIN BG 2100030068**, първа емисия, за 4 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно

прехвърляеми, обезпечени облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Обединена Българска Банка” АД, с ЕИК 000694959, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на хотел „Свети Иван Рилски“ в гр.Банско, България, като изкупи до 100% от номинала на издадените облигации заедно с купонното и лихвено плащане на 15.11.2015г. (петнадесети ноември две хиляди и петнадесета година).

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

Към края трето тримесечие на 2015 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 3,865 млн. лв. и отчитат спад от 362% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията са в размер на 1,324 хил. лв. или 34% от приходите от дейността. Те включват приходите от отчетените продажби на 10 апартаменти (във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол; ваканционно селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско и „Марина Хил”, гр. Черноморец - вж. Табл.8). Другите приходи възлизат на 2 532 хил. лв. и включват съответно - приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти – 2 515 хил. лв.; приходи от застрахователни обезщетения и др. – 16 хил. лв. и 1 хил.лв. приходи от обзавеждане.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 3,407 млн.лв. и намаляват на годишна база с 61%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 21,60%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на септември 2015 г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 630 хил. лв. или намаляват с 28% спрямо значението им в края на същия период на миналата година.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (3,921 млн. лв.) основен дял от 52% заемат разходите за външни услуги, възлизащи на 2,035 млн.лв., както и балансовата стойност на продадените активи (34% или 3, 856 млн. лв.)

За първото полугодие на 2015 г. фондът отчита 65 хил. лв. загуба от дейността преди лихви.

Приходи	3Q 2015	3Q 2014	%
Брой отчетени апартаменти			
Брой апартаменти	10	44	- 77%
кв.м	922	3 621	- 75%
Стойност в лв. без ДДС	1 323 567	7 124 926	- 81%

### Основни финансови показатели на Дружеството към 30.09.2015 г. и 30.09.2014 г. (в хил.лв.)

Табл.6

Показатели в хил.лв.	3Q 2015	3Q 2014	%
Нетни приходи от продажби на продукцията (апартаменти)	3 856	13 963	-400%
Приходи от дейността	508	4 945	-90%
Разходи за дейността	3 921	14 178	-72%
Финансов резултат	- 679	- 2 969	77%
Разходи за лихви	630	875	-28%
Финансови разходи	628	801	-22%
Нетна стойност на активите (НСА)	50 190	50 869	-1%
НСА на една акция (в лв.)	1,80	1,82	-1%

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

Към 30.09.2015 г. дружеството разполага с активи на стойност 73,34 млн.лв.

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

Табл. 7

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	1	146	285 225
„Св. Иван Рилски”, Банско	-	-	-
„Марина Хил”, Черноморец	2	178	174 395
<b>Общо:</b>	<b>3</b>	<b>323</b>	<b>459 620</b>

### Приходи от продажба на апартаменти към 30.09.2015 г.

Табл. 8

Приходи от продажба на апартаменти към 30.09. 2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	4	393	804 946
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	201	186 130
„Марина Хил”, Черноморец	4	328	332 491
<b>Общо:</b>	<b>10</b>	<b>922</b>	<b>1 323 567</b>

Към края на месец юни 2015 г. дружеството има 56 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 5 млн.лв. до края на 2018 г.

### Очаквания за отчитане на приходи от продажба на апартаменти за периода 2015-2018 г.

Табл. 9

Очаквани приходи	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
<b>2015</b>	<b>9</b>	<b>564</b>	<b>1 172 031</b>
Санта Марина	8	510	1 106 837
Марина Хил Черноморец	-	-	-
Иван Рилски Банско	1	54	65 194
<b>2016-2018</b>	<b>47</b>	<b>2 611</b>	<b>3 806 086</b>



Санта Марина	8	527	1 162 945
Марина Хил Черноморец	1	52	55 252
Малинова долина	38	2 033	2 587 889
<b>Общо</b>	<b>56</b>	<b>3 175</b>	<b>4 978 117</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 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 30.09.2015 г. реализираният отрицателен финансовият резултат на дружеството се увеличава спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 6). Това се дължи основно на намаляване на нетните приходи от продажба на продукцията в резултат на спад в броя на отчетените апартаменти.

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

Към 30.09.2015 г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 10

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
„Феърплей Интернешънъл” АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	594
„Иван Рилски Пропъртис” ООД	Комисионни	12
„Феърплей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	Управление недвижими имоти	463
„Технотранс Глобъл” ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	9
„Феърплей Секюрити” ЕООД	Охранителни услуги	
„Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Консултации	36
„Ековин Продукт” ЕООД	Стоки (обзавеждане)	30
<b>Общо:</b>		<b>1 144</b>

<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)

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
„Феърплей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД	Наем и др. услуги	1 228
„Феърплей Интернешънъл“ АД	Наем	9
<b>Общо:</b>		<b>1 237</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

30.10.2015г.

Маню Моравенов -

(Изпълнителен директор  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИГ)

