



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 30.06.2016 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.

I. Информация за важни събития за периода 01.07.2016-30.09.2016 г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през трето тримесечие на 2016 г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през трето тримесечие на 2016 г.

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

Сключени договори 01.07.2016-30.09.2016	брой	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
Малинова долина блок 1	-	-	-
Апартаменти			
Гаражи			
Малинова долина блок 2	7	1 111	1 794 767
Апартаменти	6	867	1 305 810
Гаражи	6		82 145
Магазини	1	244	406 813
Малинова долина блок 3.4	47	3 921	6 370 432
Апартаменти	47	3 921	6 051 631
Гаражи	14		318 800
Общо	54	5 032	8 165 199

На 22.07.2016г. бе въведен в експлоатация Блок 1, част от Комплекс 1 от проекта на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в р-н Малинова долина, София.

Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси

Сключени договори 01.07.2016-30.09.2016	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
Санта Марина	2	196	311 703
			-
Общо	2	196	311 703

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през трето тримесечие на 2016 г.

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

1.1.3. Покупки на имоти през трето тримесечие на 2016 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 2016 г.

1.2.1. Информация за получени кредити през второ тримесечие на 2016 г.

На 28.07.2016г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за кредит с лимит от 4,4 млн. евро с цел финансиране на 100% от разходите за проектиране и изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина“. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 30.06.2019г., а лихвеният процент е 3MEURIBOR + 4%.

На 28.07.2016г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за кредит с лимит от 430 хил.лв с цел финансиране на ДДС разходите за изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина“. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 28.02.2018г., а лихвеният процент е 3MSOFIBOR + 4%.

За третото тримесечие на 2016 г. са усвоени кредити в размер на 1 342 385/ един милион петстотин триста четиридесет и две хиляди триста осемдесет и пет евро/ . Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 1 778 241 (един милион седемстотин седемдесет и осем хиляди двеста четиридесет и едно евро), а платените лихви са в размер на 60 559 евро (шестдесет хиляди петстотин петдесет и девет евро).

1.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през трето тримесечие на 2016 г.

Табл. 3

Първо тримесечие на 2016 г.	Информация
	Към 30.09.2016г. Дружеството няма задължения по облигационни емисии.

1.3. Друга важна информация за трето тримесечие на 2016 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 30.09.2016 г. е печалба в размер на 55 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2016 г. до 30.09.2016 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2016 г. - 30.09.2016 г.

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

Сключени договори 01.01.2016-30.09.2016	брой	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
Малинова долина блок 1	3	465	840 029
Апартаменти	3	465	682 585
Гаражи	11	-	157 444
Малинова долина блок 2	7	1 111	1 794 767
Апартаменти	61	5 732	8 645 525
Гаражи	46	-	636 916
Магазини	1	244	406 813
Малинова долина блок 3.4	47	3 921	6 370 432
Апартаменти	47	3 921	6 051 631
Гаражи	14	-	318 800
Общо	112	10 362	16 105 354

На 22.07.2016г. бе въведен в експлоатация Блок 1, част от Комплекс 1 от проекта на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в р-н Малинова долина, София.

Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси

Сключени договори 01.01.2016-30.09.2016	брой	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
Санта Марина	4	368	565 961
Марина Хил	1	75	88 012
Общо	5	443	653 973

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към трето тримесечие на 2016 г.

2.2.1. Информация за получени кредити през 2016 г.

На 28.07.2016г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за кредит с лимит от 4,4 млн. евро с цел финансиране на 100% от разходите за проектиране и изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина“. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 30.06.2019г., а лихвеният процент е 3MEURIBOR + 4%.

На 28.07.2016г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за кредит с лимит от 430 хил.лв с цел финансиране на ДДС разходите за изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина“. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 28.02.2018г., а лихвеният процент е 3MSOFIBOR + 4%.

За третото тримесечие на 2016 г. са усвоени кредити в размер на 1 342 385/ един милион петстотин триста четиридесет и две хиляди триста осемдесет и пет евро/ . Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 1 778 241 (един милион седемстотин седемдесет и осем хиляди двеста четиридесет и едно евро), а платените лихви са в размер на 60 559 евро (шестдесет хиляди петстотин петдесет и девет евро).

За първото деветмесечие на 2016 г. са усвоени кредити в размер на 2 364 221 / два милиона триста шестдесет и четири хиляди двеста двадесет и едно евро/ . Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 2 502 620 (два милиона петстотин и две хиляди шестстотин и двадесет евро), а платените лихви са в размер на 193 031 евро (сто деветдесет и три хиляди и тридесет и едно евро).

2.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към трето тримесечие на 2016 г.

Табл. 6

Период

Информация

Трето тримесечие на 2016 г.

Към 30.09.2016г. дружеството няма облигационни емисии.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2016 г. до 30.09.2016 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 30.09.2016 г. е печалба в размер на 55 хил. лв.

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 проведеното на 18 август 2016г. Извънредно общо на акционерите на Дружеството бе взето решение „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ да издаде при условията на първично публично предлагане емисия безналични, свободно прехвърляеми ценни книжа – варианти. Размерът на емисията да бъде до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет

хиляди и осемстотин) бр. варианти с номинална и емисионна стойност от 0,001 (една десета от стотинката) лв. всеки един. Всеки вариант ще дава правото на своя притежател в срока на емисията да запише 1 (една) обикновена акция от капитала на дружеството от същия клас като издадените досега с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев.

Целта на настоящата емисия варианти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варианти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5 годишен период. Междувременно вариантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции. През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления:

- Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина.

Проспектът за първично публично предлагане на същите е одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 707-Е от 06.10.2016г.

ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е оповестило съобщението за публично предлагане по реда на чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК с публикации в „Капитал Daily“ и „Стандарт“ на **13.10.2016г.** и в Търговския регистър на **19.10.2016г.** (номер на вписването 20161019095115), както и че същото е поместено на електронните страници на емитента (fpp.bg) и упълномощения инвестиционен посредник (focalpoint.bg).

Последната дата за търговия с акциите на дружеството с право на придобилите ги да получат права е **24.10.2016г.** Правата за участие в емисията варианти ще бъдат издадени в полза на акционерите на дружеството, които са такива към **26.10.2016г.** Тази дата се явява начало на подписката. Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Правата могат да бъдат прехвърлени в петнадесетдневен срок от началната дата за тяхното прехвърляне или от **27.10.2016г.** до **11.11.2016г.** Прехвърлянето на правата се извършва на „Българска фондова борса - София“ АД, основен пазар, сегмент за права.

На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата или на **18.11.2016г.**, Дружеството ще предложи чрез упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане или на **27.10.2016г.** и приключва 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата или на **02.12.2016г.**

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

Към края трето тримесечие на 2016г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 7, 246 млн. лв. и отчитат покачване с 100% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията са в размер на 4 773 хил. лв. или 66% от приходите от дейността. Те включват приходите от отчетените продажби на 7 апартамента (във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол; и „Марина Хил”, гр. Черноморец - виж. Табл.8), 35 апартамента и 27 гаража от Проектът в Малинова долина, София. Другите приходи възлизат на 78 хил. лв. и представляват приходи от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 7, 193 млн.лв. и се увеличават на годишна база с 58%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи / без разходите за обезценки и разлика от промяна на валутни курсове/ на годишна база с 34%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на трето тримесечие на 2016г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 375 хил. лв. или намаляват с 39% спрямо значението им в края на същия период на миналата година.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (6 783 хил. лв.) основен дял от 61% заема балансовата стойност на продадените апартаменти, възлизащи на 4 157 хил.лв., както и разходите за външни услуги (30% или 2 090 хил. лв.)

Към 30.09. 2016г. Фондът отчита 463 хил. лв. печалба от дейността преди лихви, финансовият резултат към 30.09.2016 г. е печалба в размер на 55 хил. лв. ,а резултатът за разпределение е отрицателен в размер на 518 хил. лв.

Табл. 7

Приходи в хил. лв. от продажби на продукция (апартаменти)	3Q 2016	3Q 2015	%
Стойност в лв. без ДДС	4 773 327	1 323 567	260%

Основни финансови показатели на Дружеството
към 30.09.2016 г. и 30.09.2015 г. (в хил.лв.)

Табл.8

Показатели в хил.лв.	3Q 2016	3Q 2015	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	4 773	1 324	260%
Приходи от дейността	7 248	3 870	87%
Разходи за дейността	7 193	4 549	58%
Финансов резултат	55	(679)	91%
Печалба за разпределение	(518)	(619)	16%
Финансови разходи	410	428	4%
Нетна стойност на активите (НСА)	52 776	47 489	11%
НСА на една акция (в лв.)	1,59	1,70	-0,06%

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

Към 30.09.2016 г. дружеството разполага с активи на стойност 77, 550 млн.лв.

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2016г.

Табл. 9

Приходи за 3Q	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
Санта Марина	1	134	175 000
Малинова долина апартаменти	35	3 107	3 694 734
Малинова долина гаражи	27		302 502
Общо	36	3 241	4 172 236

Към края на трето тримесечие на 2016г. Дружеството има 150 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 18 млн.лв. до края на 2019г.

Очаквания за отчитане на приходи от продажба на апартаменти за периода 2017-2019 г.

Табл. 10

Очаквани приходи	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
2016	9	725	1 269 407
Санта Марина	5	389	807 921
Марина Хил Черноморец	-	-	-
Иван Рилски Банско	1	54	65 194
Малинова долина- апартаменти	3	282	333 705
Малинова долина -гаражи	6	-	62 587
2017-2019	141	12 062	16 939 374
Санта Марина	5	331	1 114 518
Малинова долина- апартаменти	136	11 731	14 880 597
Малинова долина -гаражи	73	-	944 258
Общо	150	12 787	18 208 781

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 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

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 30.09.2016 г. реализираният финансовият резултат на дружеството се увеличава спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 6). Това се дължи основно на увеличаване на нетните приходи от продажба на стоки и услуги.

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 30.09.2016г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 11

Продажби			
Клиент	Вид сделка	30.9.2016 г.	30.9.2015 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	1 187	1 228
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	9	9
Общо		1 196	1 237

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	30.9.2016 г.	30.9.2015 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	652	594
Иван Рилски Пропъртис ООД	Комисионни		12
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	447	463
Технотранс Глобъл ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	8	9
Феърплей Секюрити ЕООД	Охранителни услуги	6	
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Стоки (обзавеждане)	10	36
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	19	30
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	483	
Общо		1 625	1 144

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

31.10.2016г.

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

