



Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2016 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.

1. Информация за важни събития за периода 01.10.2016-31.12.2016 г.

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

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

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

Сключени договори 01.10.2016-31.12.2016	брой	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
<b>Малинова долина блок 1</b>			37 161
Апартаменти	-	-	-
Гаражи	2	-	37 161
<b>Малинова долина блок 2</b>			37 943
Апартаменти	-	-	-
Гаражи	3	-	37 943
Магазини	-	-	-
<b>Малинова долина блок 3.4</b>	24	1 890	3 400 504
Апартаменти	24	1 890	3 171 672
Гаражи	10	-	228 832
<b>Общо</b>	24	1 890	3 475 608

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

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

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

### 1.2.1. Информация за получени кредити през четвърто тримесечие на 2016 г.

За четвърто тримесечие на 2016 г. са усвоени кредити в размер на 465 557 /четиристотин шестдесет и пет хиляди петстотин петдесет и седем евро/. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 455 918 (четиристотин петдесет и пет хиляди деветстотин и осемнадесет евро), а платените лихви са в размер на 55 131 евро /петдесет и пет хиляди сто тридесет и едно евро/.

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

Табл. 3

Четвърто тримесечие на 2016 г.	Информация
	Към 31.12.2016г. Дружеството няма задължения по облигационни емисии.

## 1.3. Друга важна информация за четвърто 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 31.12.2016 г. е загуба в размер на 484 хил. лв.

## 2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2016 г. до 31.12.2016 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. - 31.12.2016 г.

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

Сключени договори 01.01.2016-31.12.2016	брой	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
Малинова долина блок 1	38	3 389	863 998
Апартаменти	3	465	669 393
Гаражи	13	-	194 605
Малинова долина блок 2	61	5 732	9 183 574
Апартаменти	61	5 732	8 508 715
Гаражи	50	-	674 859
Магазини			-

Малинова долина блок 3.4	71	5 811	9 770 936
Апартаменти	71	5 811	9 223 303
Гаражи	24	-	547 632
Общо	135	12 008	19 818 508

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

На 15.07.2016г. бе получено разрешение за строеж за Блок 3 и за Блок 4, част от Комплекс 2 от проекта на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ в р-н Малинова долина, София.

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

### 2.2.1. Информация за получени кредити през 2016 г.

На 28.07.2016г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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%.

През 2016 г. са усвоени кредити в размер на 2 829 777 / два милиона осемстотин двадесет и девет хиляди седемстотин седемдесет и седем евро/. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 2 958 538 (два милиона деветстотин петдесет и осем хиляди петстотин тридесет и осем евро), а платените лихви са в размер на 248 162 евро (двеста четиридесет и осем хиляди сто шестдесет и две евро).

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

Табл. 6

Период	Информация
Четвърто тримесечие на 2016 г.	Към 31.12.2016г. дружеството няма облигационни емисии.

## 2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2016 г. до 31.12.2016 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 31.12.2016 г. е загуба в размер на 484 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 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 съвпадна с датата, от която започна прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане или на **27.10.2016г.** и приключи 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата или на **02.12.2016г.**

Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за публичното предлагане на емисията варианти с Решение 707 – Е/06.10.2016г.

„Българска фондова борса - София“ АД допусна емисията варианти до търговия в Сегмента за борсово търгувани продукти с борсов код BF3N с дата на въвеждане за търговия **28.12.2016г.**

На 25.01.2017г бе проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на което Светът на директорите бе овластен да сключи следните сделки:

- Договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ урегулиран поземлен имот, заедно с всички подобрения и приращения в имота, и издадени книжа и документи, включително, но не само: виза за проучване и проектиране, всички изработени, одобрени и съгласувани инвестиционни проекти и другите издадени строителни книжа, разрешение за строеж и договори с експлоатационни дружества;
- Договор за извършване на строително монтажни работи за изграждане в имота;
- Договор за сервизна поддръжка на Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост, с 2 (две) подземни и 7 (седем) надземни нива, със застроена площ от 1 093 кв. м. (хиляда и деветдесет и три квадратни метра), РЗП на и над терена от 7 800 кв. м. (седем хиляди и осемстотин квадратни метра) и обща площ (РЗП и подземни нива) от 12 560 кв. м.

Очакваната стойност за придобиване на проекта е 17,4 милиона лева.

Планът на дружеството е финансирането на проекта да се осъществи най-вече със собствен капитал и по-малка част с дългов капитал. За целта от месец февруари ръководството на дружеството, заедно с обслужващото дружество и мажоритарен собственик „ФеърПлей Интернешънъл“ АД ще стартират срещи с инвеститори и проучването на интерес към увеличение на капитала чрез упражняване на варианти. Търсеното увеличение на капитала ще бъде в размер от 8 млн. лв.

Придобиването на инвестиционен имот генериращ дългосрочни приходи ще подобри качеството на портфейла на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и ще окаже положително въздействие върху печалбата на дружеството.

Икономическата изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери от осъществяването на предложените сделки се изразява в директно увеличение на печалбата за разпределение като дивидент на дружеството с размера на чистия доход от сградата. Очакванията на ръководството на дружеството са, че първата година на отразяване на тази печалба ще бъде 2018г., като нейният пълен ефект ще се наблюдава през 2019г. По прогнозни данни оперативната печалба на дружеството от придобиването на проекта ефективно ще се увеличи средно с около 2 000 000 лева на годишна база за периода на задържане на инвестицията<sup>1</sup>. Дружеството планира да задържи проекта като инвестиционен.

<sup>1</sup> В тази сума не са отчетени разходи за амортизации и финансови разходи.

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

Към края четвърто тримесечие на 2016г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 8 462 хил. лв. и отчитат покачване с 80.23% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията са в размер на 5 391 хил. лв. или 64% от приходите от дейността. Те включват приходите от отчетените продажби на 38 апартамента и 33 гаража от Проектът в Малинова долина, София, 7 апартамента във ВС Санта Марина и 2 апартамента в Марина Хил Черноморец. Другите приходи възлизат на 81 хил. лв. и представляват приходи от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 8, 946 млн.лв. и се увеличават на годишна база с 11%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 39%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на на 2016г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 484 хил. лв. или намаляват с 42% спрямо значението им в края на същия период на миналата година. В отчета за четвърто тримесечие не са отразени разходи за обезценки на инвестиционните имоти на дружеството.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (8 422 хил. лв.) основен дял от 57% заема балансовата стойност на продадените апартаменти, възлизащи на 4 834 хил.лв., както и разходите за външни услуги (33% или 2 817 хил. лв.)

Към 31.12.2016г. Фондът отчита 38 хил. лв. печалба от дейността преди лихви, финансовият резултат към 31.12.2016 г. след отчитане на финансовите разходи е загуба в размер на 484 хил. лв. , а резултатът за разпределение е отрицателен в размер на 1 222 хил. лв.

Табл. 7

Приходи в хил. лв. от продажби на продукция (апартаменти)	4Q 2016	4Q 2015	%
Стойност в лв. без ДДС	5 391	1 672	222%

Основни финансови показатели на Дружеството  
към 31.12.2016 г. и 31.12.2015 г. (в хил.лв.)

Табл.8

Показатели в хил.лв.	4Q 2016	4Q 2015	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	5 391	1 672	222%
Приходи от дейността	8 462	4 695	80%
Разходи за дейността	8 946	8 075	11%
Финансов резултат без обезценки	(484)	(1 625)	70%
Печалба за разпределение	(1 222)	(1 566)	21%
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	524	864	-39%
Нетна стойност на активите (НСА)	52 469	47 489	10%
НСА на една акция (в лв.)	1,58	1,70	-0,7%

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

Към 31.12.2016 г. дружеството разполага с активи на стойност 79, 820 млн.лв.

**Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2016г.**

**Табл. 9**

Приходи за 4Q	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
Санта Марина	2	154	221 363
Малинова долина апартаменти	3	282	332 372
Малинова долина гаражи	6		69 106
<b>Общо</b>	<b>5</b>	<b>436</b>	<b>553 735</b>

**Приходи от продажба на апартаменти за 2016г.**

**Табл. 9**

Приходи към 31.12.2016	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
Санта Марина	7	592	872 933
Марина Хил	2	123	124 521
Малинова долина апартаменти	38	3 389	4 027 106
Малинова долина гаражи	33	-	371 608
<b>Общо</b>	<b>47</b>	<b>4 104</b>	<b>5 396 168</b>

Към края на четвърто тримесечие на 2016г. Дружеството има 172 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 20, 644 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
<b>2017</b>	<b>167</b>	<b>14 304</b>	<b>19 970 654</b>
Санта Марина	7	554	1 159 155
Марина Хил Черноморец	-	-	-
Иван Рилски Банско	1	54	65 194
Малинова долина- апартаменти	158	13 451	17 183 352
Малинова долина -гаражи	84	-	1 156 140
Магазини	1	244	406 813
<b>2018-2019</b>	<b>5</b>	<b>366</b>	<b>673 387</b>

Санта Марина	3	196	412 212
Малинова долина- апартаменти	2	170	226 296
Малинова долина -гаражи	3		34 879
<b>Общо</b>	<b>172</b>	<b>14 670</b>	<b>20 644 042</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>2</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 31.12.2016 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 31.12.2016г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 11

		Продажби	
Клиент	Вид сделка	2016 г.	2015 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	1 361	1 301
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	12	12
<b>Общо</b>		<b>1 373</b>	<b>1 313</b>

		Покупки	
Доставчик	Вид сделка	2016 г.	2015 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	829	885
Иван Рилски Пропъртис ООД	Комисионни	-	12
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	559	640
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	11	12
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	559	-
Феърплей Секюрити ЕООД	Охранителни услуги	6	-

<sup>2</sup> За повече информация, вж. Проспект на „ФеърГлей Пропъртис“ АДСИЦ за първично публично предлагане на акции. Проспектът е публикуван на интернет страницата на дружеството – [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)



Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	20	48
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	19	30
<b>Общо</b>		<b>2 003</b>	<b>1 627</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

30.01.2017г.

Мано Моравенов  
(Изпълнителен директор  
на „ФеърПлей Пропъртис“ АД(ИЦ))

