



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2018 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 01.10.2018-31.12.2018г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2018г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през четвърто тримесечие на 2018г.

Сключени договори за продажби на апартаменти

Сключени договори 01.10.2018- 31.12.2018	брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 3.4	4	238	244 479
Апартаменти	1	110	176 025
Гаражи	3	128	68 454
Санта Марина	1	90	221 008
Общо	6	328	465 487

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2018г.

През четвърто тримесечие на 2018г., „ЧЕЗ Разпределение България“ АД е изкупило от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ трафопост на стойност 126 хил. лв. без ДДС, изграден за нуждите на Блок 3 и 4 на проекта на Дружеството в район „Малинова долина“, София.

1.1.3. Покупки на имоти през четвърто тримесечие на 2018г.

През месец Декември 2018г. „ФеърПлей Пропъртис“ подписа нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу проектиране и строителство, в резултат на взаимното учредяване и учредяване на правото на строеж в полза на дружество върху Поземлен имот с идентификатор №67800.35.80, по КК и КР на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-

60/04.10.2007г, с адрес: гр. Созопол, местност „Света Марина“, с площ: 992кв.м. за изграждане на Вилна сграда №75Б, с РЗП: 1177,71кв.м, която ще бъде разположена на калкан със сградата в съседния имот, състояща се от два входа, съгласно одобрени проекти от Гл. Арх. на Община Созопол, и която ще бъде построена върху посочения недвижим имот описан по горе, срещу задължението на "ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, да построи в гореописания имот със свои средства, материали, труд и организация, във вид и срокове съгласно подписан между страните предварителен договор от 23.10.2008г и последващи анекси и споразумения.

1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през четвърто тримесечие на 2018г.

1.2.1. Информация за получени кредити през четвърто тримесечие на 2018г.

За четвърто тримесечие на 2018г. няма усвоени кредити. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 111 905 /сто и единадесет хиляди деветстотин и пет/ евро, а платените лихви са в размер на 19 780 евро /деветнадесет хиляди седемстотин и осемдесет/ евро.

1.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през четвърто тримесечие на 2018г.

Табл. 3

Четвърто тримесечие на 2018г.	Информация
	Към 31.12.2018г. Дружеството няма задължения по облигационни емисии.

1.3. Друга важна информация за четвърто тримесечие на 2018г. (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 31.12.2018 г. е печалба в размер на 2 788 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

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

Сключени договори 01.01.2018- 31.12.2018	Брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 3.4	17	1176	1 674 582
Апартаменти	7	745	1 394 115
Гаражи	11	431	280 466
Общо	17	1176	1 674 582

Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси

Сключени договори 01.01.2018- 30.09.2018	Брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв.
Санта Марина	15	1 376	3 353 159
Банско	-	-	-
Марина Хил	-	-	-
Общо	15	1 376	3 353 159

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към четвърто тримесечие на 2018г.

2.2.1. Информация за получени кредити през 2018 г.

През 2018г. не се сключвани договори за кредит.

2.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към края на 2018г.

Табл. 6

Период	Информация
Четвърто тримесечие на 2018г.	Към 31.12.3018г. дружеството няма облигационни емисии.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 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 31.12.2018 г. е печалба в размер на 2 788 хил. лв., а резултатът за разпределение е в размер на (694) 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.

Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството, проведено на 29.06.2018г., освободи Мариана Николаева Дойнова, Миглена Венцеславова Димитрова и Ивайло Александров Панов като членове на съвета на директорите на дружеството, поради изтичане на мандата, за който са били избрани. ОСА на дружеството избира Райчо Николов Дянков за член на съвета на директорите, избира Миглена Венцеславова Димитрова за член на съвета на директорите, избира Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова за член на съвета на директорите. Всички членове на Съвета на директорите се избират за срок от 4 (четири) години.

С протокол №15/02.07.2018г, Съветът на директорите на “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ, избра Райчо Николов Дянков, на длъжност Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите на дружеството.

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

Към края четвърто тримесечие на 2018г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 2 545 хил. лв. и отчитат ръст от 45% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията са в размер на 17 453 хил. лв. или 85% от приходите от дейността. Другите приходи възлизат на 3 092 хил. лв. и представляват приходи от наем и експлоатация на недвижими имоти, застрахователни обезщетения, отказани резервации и други.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 17 757 хил. лв. и нарастват на годишна база с 21%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 92%, което се дължи основно на намаление на другите разходи и на разходите за лихви. Към края на четвърто тримесечие на 2018г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 163 хил. лв. или намаляват с 53% 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 (17 580 хил. лв.) основен дял от 77% заема балансовата стойност на продадените активи възлизащи на 13 546 хил.лв. както и разходите за външни услуги (19% или 3 372 хил. лв.).

Към 31.12.2018г. Фондът отчита 2 788 хил. лв. печалба и резултатът за разпределение е в размер на - 694 407 хил. лв.

Табл. 7

Приходи в хил. лв. от продажби на продукция (апартаменти)	4Q 2018	4Q 2017	%
Стойност в хил.лв. без ДДС	17 453	11 092	57%

Основни финансови показатели на Дружеството към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г. (в хил.лв.)

Табл.8

Показатели в хил.лв.	4Q 2018	4Q 2017	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	17 453	11 092	57%
Приходи от дейността	20 545	14 206	45%
Разходи за дейността	17 757	14 625	21%
Финансов резултат без обезценки	2 788	-419	765%
Печалба за разпределение	-695	134	-618%
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	177	2 159	-92%
Нетна стойност на активите (НСА)	53 474	50 788	5%
НСА на една акция (в лв.)	1,61	1,53	5%

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

Към 31.12.2018г. дружеството разполага с активи на стойност 64 638 млн. лв.

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2018г.

Табл. 9

Приходи за 4Q	брой апартаменти	Продажна цена в лв без ДДС
Малинова долина блок 2	2	225 628
Малинова долина блок 2 - гаражи	3	34 879
Малинова долина блок 3.4	114	14 112 084
Малинова долина блок 3.4 - гаражи	65	1 323 445
САНТА МАРИНА	2	363 453
Общо	186	16 059 489

През месец Декември, разрешение за ползване получи къща 64 от ваканционен комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол.

Към края на трето тримесечие на 2018г. Дружеството има 23 неприключени договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 3,62 млн.лв. до края на 2020г.

Очаквания за отчитане на приходи от продажба на апартаменти за периода 2019-2020 г.

Табл. 10

Очаквани приходи	Брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
<i>2019-2020</i>			
Малинова долина- апартаменти	4	390	591 924
Малинова долина -гаражи	1	48	16 298
Санта Марина	18	1689	3 016 249
<i>Общо</i>	<i>23</i>	<i>2127</i>	<i>3 624 471</i>

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:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени:
 - Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти
 - Намаление на равнището на наемите
 - Увеличаване на цените на строителството
- Повишение на застрахователните премии;

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

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 31.12.2018г. реализираният финансовият резултат на дружеството се увеличава спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 8). Това се дължи основно на увеличаване на нетните приходи от продажба на стоки и услуги.

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 31.12.2018г. са извършени следните сделки със свързани лица в групата.

Табл. 11

Продажби				
Клиент	Вид сделка	2018 г.	2017 г.	
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	986	1 140	
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	-	6	
Общо		986	1 146	

Покупки				
Доставчик	Вид сделка	2018 г.	2017 г.	
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	379	399	
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	641	644	
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	6	7	
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	45	217	
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	-	4	
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	7	2	
Общо		1 078	1 273	

Към 31.12.2018г. са извършени следните сделки със свързани лица извън групата.

Продажби				
Клиент	Вид сделка	2018 г.	2017 г.	
Санта Марина АД - за периода на свързаност	Услуги	4	-	
Общо		4	-	

Доставчик	Покупки		
	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Санта Марина АД - за периода на свързаност	СМР	860	-
Общо		860	-

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

29.01.2018г.



Райчо Дянков
(Изпълнителен директор
на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ)

