



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2019 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 01.07.2019-30.09.2019г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през трето тримесечие на 2019г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през трето тримесечие на 2019г.

Сключени договори за продажби на апартаменти

Сключени договори 01.07.2019- 30.09.2019	Брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 2			
Апартаменти	1	112	252 268
Гаражи	1	19	22 818
Ваканционен комплекс „Санта Марина“, Созопол	8	654	1 151 593
„Марина Хил“, Черноморец	1	72	78 038
Общо	11	857	1 505 076

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през трето тримесечие на 2019г.

Няма.

1.1.3. Покупки на имоти през трето тримесечие на 2019г.

Няма

1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през трето тримесечие на 2019г.

1.2.1. Информация за получени кредити през второ тримесечие на 2019г.

За трето тримесечие на 2019г. няма усвоени кредити. Извършени погасителни вноски по главници в размер на 352 296 /триста петдесет и две хиляди двеста деветдесет и шест/ лв., а платените лихви са в размер на 36 685 лева /тридесет и шест хиляди шестстотин осемдесет и пет/ лева.

1.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през трето тримесечие на 2019г.

Табл. 3

Трето тримесечие на 2019г.	Информация
	Към 30.09.2019г. Дружеството няма задължения по облигационни емисии.

1.3. Друга важна информация за трето тримесечие на 2019г. (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, нетната печалба към 30.06.2019 г. е в размер 528 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2019 г. до 30.09.2019 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2019 г. - 30.09.2019 г.

Сключени договори за продажби на апартаменти

Сключени договори 01.01.2019- 30.09.2019	Брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 2			
Апартаменти	1	112	252 628
Гаражи	1		22 818
Малинова долина блок 3.4			
Гаражи	4		105 941
Ваканционен комплекс „Санта Марина“ -Апартаменти	12	897	1 613 678
Марина Хил, Черноморец -Апартаменти	1	72	78 038
Общо	19	1 081	2 073 103

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към трето тримесечие на 2019г.

2.2.1. Информация за получени кредити през 2019 г.

През 2019г. не се сключвани договори за кредит.

2.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към 30.09.2019г.

Табл. 6

Период	Информация
Трето тримесечие на 2019г.	Към 30.09.2019г. дружеството няма облигационни емисии.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2019 г. до 30.09.2019г. (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, нетната печалба към 30.09.2019 г. е в размер 528 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 01.08.2019г. Дружеството, сключи следните договори за наем, за които Съвета на директорите получи овластяване във връзка с чл.114А от ЗППЦК на проведеното на 28.06.2019г., Редовно годишно общо събрание на акционерите (РГОСА):

- Договор за наем с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за търговско-обслужващи сгради, съставляващи Комплекс 1 на ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол на стойност 90 хил. лв., без ДДС годишен наем;
- Договор за наем с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за търговско-обслужващи сгради, съставляващи Комплекс 2 на ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол на стойност 72 хил. лв., без ДДС годишен наем;
- Договор за наем с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за Обособена търговска част, разположена на I (първо) ниво в търговско-обслужваща сграда - снec бар със застроена площ от 300 кв.м. от Комплекс 4 на ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол на стойност 30 хил. лв., без ДДС годишен наем;
- Договор за наем с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за сграда комплексно обществено обслужване с ресторант, магазини, спа, перално и открит басейн в УПИ XXII - 35082", съставляваща комплекс Марина Плаза на ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол на стойност 127 хил. лв., без ДДС, годишен наем;
- Договор за наем с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за почивна база, гр. Черноморец на стойност 140 хил. лв., без ДДС годишен наем;
- Договор за наем с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за самостоятелна сграда хотел Св. Иван Рилски“, гр. Банско, на стойност 25 хил. лв., без ДДС, месечен наем;

Изброените договори за наем са сключени за срок от една година, съгласно Решение № 9 на РГОС, праведно на 28.06.2019г.

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

Към края трето тримесечие на 2019г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 5 408 хил. лв. и отчитат ръст от 44,64% спрямо предходния период. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията са в размер на 3 462 хил. лв. или 64% от приходите от дейността. Останалите приходи възлизат на 1 946 хил. лв. и представляват приходи продажба на стоки, услуги и други приходи.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 4 880 хил. лв. и нарастват на годишна база с 68,33%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 5,2%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на трето тримесечие на 2019г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 112 хил. лв. или намаляват с 9,68% спрямо значението им в края на същия период на миналата година. В отчета за трето тримесечие не са отразени разходи за обезценки на инвестиционните имоти на дружеството.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (4 756 хил. лв.) основен дял от 53% заема балансовата стойност на продадените активи възлизащи на 2 508 хил. лв. или 53%.

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството, нетната печалба към 30.09.2019 г. е в размер 528 хил. лв.

Табл. 7

Приходи в хил. лв. от продажби на продукция (апартаменти)	3Q 2019	3Q 2018	%
Стойност в хил.лв. без ДДС	3 462	1 161	198%

Основни финансови показатели на Дружеството към 30.09.2019г. и 30.09.2018г. (в хил.лв.)

Табл.8

Показатели в хил.лв.	3Q 2019	3Q 2018	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	3 462	1 161	198%
Приходи от дейността	5 408	3 739	45%
Разходи за дейността	4 880	2 899	68%
Финансов резултат без обезценки	2 507	1 797	27%
Печалба за разпределение	410	772	-47%
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	124	137	-9%
Нетна стойност на активите (НСА)	53 183	52 655	1%
НСА на една акция (в лв.)	1,60	1,59	0,6%

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

Към 30.09.2019г. дружеството разполага с активи на стойност 62 083 хил. лв.

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2019г.

Табл. 9

Приходи от продажба на апартаменти за 3Q	Брой апартаменти	Кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
В.к. „Санта Марина“	11	807	1 836 276
„Марина Хил“, Черноморец - апартаментни	1	72	78 038
Общо	12	879	1 904 314

Към края на трето тримесечие на 2019г. Дружеството има 18 неприключени договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 3,8 млн.лв. до края на 2020г.

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

Табл. 10

ОЧАКВАНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ НА АПАРТАМЕНТИ 2019 -2020	Брой апартаменти	Кв. м.	Продажна цена в лв. без ДДС
Малинова долина -бл. 2, 3 и 4			
Апартаменти бл. 2	1	112	252 628
Гаражи бл. 2	1	19	22 818
Гаражи бл. 3 и 4	0	0	0
Всичко	2	131	275 446
В.к. „Санта Марина“	16	1 259	2 659 179
Общо:	18	1 390	2 934 625

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. 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 30.09.2019г. реализираният финансовият резултат на дружеството бележи ръст спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 8). Това се дължи основно на увеличаване на нетните приходи от продажба на продукцията, стоки и услуги.

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 30.09.2019г. са извършени следните сделки със свързани лица в групата.

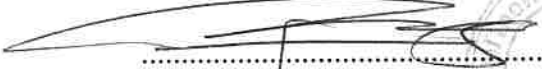
Табл. 11

Продажби			
Клиент	Вид сделка	30.9.2019 г.	30.9.2018 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	688	896
Санта Марина АД - за периода на свързаност	Услуги	4	-
Общо		692	896

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	30.9.2019 г.	30.9.2018 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	284	257
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	456	536
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	9	2
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	2	36
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	-	7
Санта Марина АД - за периода на свързаност	СМР, комисионни	2 428	-
Общо		3 179	838

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

24.10.2019г.


 Райчо Дянков
 (Изпълнителен директор
 на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ)

