



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.06.2017 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 01.04.2017-30.06.2017г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през второ тримесечие на 2017г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през второ тримесечие на 2017г.

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

Сключени договори 01.04.2017- 30.06.2017	брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 2	1	118	202 428
Апартаменти	1	118	148 643
Гаражи	3	-	53 785
Магазини	-	-	-
Малинова долина блок 3.4	12	1 297	2 683 399
Апартаменти	12	1 297	2 329 394
Гаражи	14	-	354 005
Общо	13	1 415	2 885 827

Сключени договори 01.04.2016- 30.06.2017	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв.
Санта Марина	5	511	1 355 840
Общо	5	511	1 355 840

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през второ тримесечие на 2017г.

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

1.1.3. Покупки на имоти през второ тримесечие на 2017г.

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 второ тримесечие на 2017г.

1.2.1. Информация за получени кредити през второ тримесечие на 2017г.

За второ тримесечие на 2017г. са усвоени кредити в размер на 555 769 /петстотин петдесет и пет хиляди седемстотин шестдесет и девет евро/. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 605 687 (шестстотин и пет хиляди шестстотин осемдесет и седем евро), а платените лихви са в размер на 46 048 евро /четиридесет и шест хиляди и четиридесет и осем евро/

За първите шест месеца на 2017г. са усвоени кредити в размер на 1 149 279 /един милион сто четиридесет и девет хиляди двеста седемдесет и девет евро/. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 1 773 633 (един милион седемстотин седемдесет и три хиляди шестстотин тридесет и три евро), а платените лихви са в размер на 97 104 евро /деветдесет и седем хиляди сто и четири евро/.

1.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през второ тримесечие на 2017г.

Табл. 3

Второ тримесечие на 2017г.	Информация
	Към 30.06.2017г. Дружеството няма задължения по облигационни емисии.

1.3. Друга важна информация за първо тримесечие на 2017г. (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 30.06.2017 г. е загуба в размер на 221 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2017 г. до 30.06.2017 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2017 г. - 30.06.2017 г.

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

Сключени договори 01.01.2017- 30.06.2017	брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 2	1	118	202 428
Апартаменти	1	118	148 643
Гаражи	3		53 785
Магазини			-
Малинова долина блок 3.4	3	2 870	5 469 479
Апартаменти	30	2 870	4 984 433
Гаражи	19		485 046
Общо	31		5 133 076

Сключени договори 01.01.2016- 30.06.2017	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв.
Санта Марина	5	511	1 355 840
Общо	5	511	1 355 840

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към второ тримесечие на 2017г.

2.2.1. Информация за получени кредити през 2017 г.

През второ тримесечие на 2017г. не се сключвани договори за кредит.

2.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към първо тримесечие на 2017г.

Табл. 6

Период	Информация
Второ тримесечие на 2017г.	Към 30.06.2017г. дружеството няма облигационни емисии.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2017 г. до 30.06.2017 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 30.06.2017 г. е загуба в размер на 221 хил. лв., а резултатът за разпределение е в размер на -228 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 „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, провело се на 29.06.2017г. взе решение да освободи от поста Член на съвета на директорите Маню Тодоров Моравенов. За нов член на Съвета на директорите бе избрана Миглена Венцеславова Димитрова.

С протокол №30/92.06.2017г. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ избра Миглена Венцеславова Димитрова за Председател на Съвета на директорите и за Изпълнителен директор на Дружеството.

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

Към края второ тримесечие на 2017г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 1 542 хил. лв. и отчитат спад с 30% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 8). Приходите от продажба на продукцията са в размер на 162 хил. лв. или 10,5% от приходите от дейността. Те включват приходите от отчетените продажби на 1 апартамент от комплекс „Санта Марина“, Созопол и на 2 гаража от Проектът в Малинова долина, София. Другите приходи възлизат на 1 хил. лв. и представляват приходи от отказани резервации и застрахователни обезщетения.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 1 763 хил. лв. и намаляват на годишна база с 30,2%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 27,2%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на второ тримесечие на 2017г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 189 хил. лв. или намаляват с 26,46% спрямо значението им в края на същия период на миналата година. В отчета за второто тримесечие не са отразени разходи за обезценки на инвестиционните имоти на дружеството.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (1 560 хил. лв.) основен дял от 75% заемат разходите за външни услуги възлизащи на 1 174 хил.лв. както и разходите за амортизации (9% или 145 хил. лв.).

Към 30.06.2017г. Фондът отчита 211 хил. лв. загуба, а резултатът за разпределение е в размер на -228 хил. лв.

Табл. 7

Приходи в хил. лв. от продажби на продукция (апартаменти)	2Q 2017	2Q 2016	%
Стойност в хил. лв. без ДДС	162	601	-73%

Основни финансови показатели на Дружеството към 30.06.2017 г. и 30.06.2016 г. (в хил.лв.)

Табл.8

Показатели в хил.лв.	2Q 2017	2Q 2016	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	162	601	-73%
Приходи от дейността	1 542	2 214	-30%
Разходи за дейността	1 763	2 525	-30%
Финансов резултат без обезценки	-221	-311	35%
Печалба за разпределение	-228	-290	21%
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	203	279	-27%
Нетна стойност на активите (НСА)	50 985	51 206	-0,4%
НСА на една акция (в лв.)	1,54	1,54	0%

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

Към 30.06.2017г. дружеството разполага с активи на стойност 82, 354 млн.лв

Приходи от продажба на апартаменти за второ тримесечие на 2017г.

Приходи за 2Q	брой апартаменти	кв.м.	Табл. 9 Продажна цена в лв без ДДС
Санта Марина	1	53	137 927
Общо	1	53	137 927

Приходи от наеми за второ тримесечие на 2017г.

Наеми	Табл. 10 Приходи за 2Q
Търговски комплекс Санта Марина I етап	35 833
Търговски комплекс Санта Марина II етап	
Търговски комплекс Санта Марина III етап	6 000
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	
Хотел Черноморец	64 687
БТК	2 078
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	
Други	13 243
Общо наеми	121 841
Управление Хотел гр.Банско	248 189
Управление на ап. ВС Санта Марина Созопол	
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	32 168
Общо доходи от управление	280 357
Общо	402 198

Към края на второ тримесечие на 2017г. Дружеството има 206 неприключени договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 26,34 млн.лв. до края на 2019г.

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

Табл. 11

Очаквани приходи	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
<i>2017</i>	<i>195</i>	<i>17 083</i>	<i>24 283 748</i>
Санта Марина	5	399	835 302
Марина Хил Черноморец	-	-	-
Малинова долина- апартаменти	189	16 439	21 460 915
Малинова долина -гаражи	106	-	1 580 718
Магазини	1	244	406 813
<i>2018-2019</i>	<i>11</i>	<i>1 032</i>	<i>2 057 023</i>
Санта Марина	9	808	1 730 654
Иван Рилски Банско	1	54	65 194
Малинова долина- апартаменти	2	170	226 296
Малинова долина -гаражи	3		34 879
Общо	206	18 115	26 340 771

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 30.06.2017г. 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 30.06.2017г. са извършени следните сделки със свързани лица.

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

Табл. 12

		Продажби	
Клиент	Вид сделка	30.6.2017 г.	30.6.2016 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	201	592
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	6	6
Общо		207	598
		Покупки	
Доставчик	Вид сделка	30.6.2017 г.	30.6.2016 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	189	391
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	351	363
Технотранс Глобъл ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	7	5
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	149	292
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	4	10
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	-	19
Общо		700	1 080

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

28.07.2017г.

Миглена Димитрова
(Изпълнителен директор
на „ФеърПлей Пропъртис“ АД)

