



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2017 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 01.07.2017-30.09.2017г.

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

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

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

Сключени договори 01.07.2017- 30.09.2017	брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 3.4	3	284	587 727
Апартаменти	3	284	504 604
Гаражи	3	-	83 123
Общо	3	284	587 727

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

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

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

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

През трето тримесечие на 2017г. са усвоени кредити в размер на 794 280 /седемстотин деветдесет и четири хиляди двеста и осемдесет евро/. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 1 048 614 (един милион четиридесет и осем хиляди шестстотин и четиридесет евро), а платените лихви са в размер на 39 190 евро /тридесет и девет хиляди сто и деветдесет евро/.

За първите девет месеца на 2017г. са усвоени кредити в размер на 1 898 559 /един милион осемстотин деветдесет и девет хиляди петстотин петдесет и девет евро/. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 2 822 247 (два милиона осемстотин двадесет и две хиляди двеста четиридесет и седем евро), а платените лихви са в размер на 136 294 евро /сто тридесет и шест хиляди двеста деветдесет и четири евро/.

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

Табл. 3

Трето тримесечие на 2017г.

Информация

Към 30.09.2017г. 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 18 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2017 г. до 30.09.2017 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. - 30.09.2017 г.

Сключени договори 01.01.2017- 30.09.2017	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	33	3 154	6 057 206
Апартаменти	33	3 154	5 489 037
Гаражи	22	-	568 169
Общо	34		5 637 680

Сключени договори 01.01.2017- 30.09.2017	Брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв.
Санта Марина	6	615	1 531 865
Банско	-	-	-
Марина Хил	1	76	101 508
Общо	7	691	1 633 372

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

2.2.1. Информация за получени кредити през 2017 г.

През трето 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
Трето тримесечие на 2017г.	Към 30.09.2017г. дружеството няма облигационни емисии.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2017 г. до 30.09.2017 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 30.09.2017 г. е загуба в размер на 18 хил. лв., а резултатът за разпределение е в размер на -25 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, ЕГН 8107125097 за Председател на Съвета на директорите и за Изпълнителен директор на Дружеството.

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

Към края трето тримесечие на 2017г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 2 505 хил. лв. и отчитат спад с 65% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 8). Приходите от продажба на продукцията са в размер на 162 хил. лв. или 6% 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. Основен дял в приходите на дружеството заемат приходите от наеми и управление на имоти в размер на 2339 хил. лв.

Другите приходи възлизат на 4 хил. лв. и представляват приходи от отказани резервации и застрахователни обезщетения.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 2 523 хил. лв. и намаляват на годишна база с 25%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 28%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на трето тримесечие на 2017г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 278 хил. лв. или намаляват с 25,9% спрямо значението им в края на същия период на миналата година. В отчета за третото тримесечие не са отразени разходи за обезценки на инвестиционните имоти на дружеството.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (2 228 хил. лв.) основен дял от 73,5% заемат разходите за външни услуги възлизащи на 1 638 хил.лв. както и разходите за амортизации (9,7 % или 217 хил. лв.).

Към 30.09.2017г. Фондът отчита 18 хил. лв. загуба, а резултатът за разпределение е в размер на -25 хил. лв.

Табл. 7

Приходи в хил. лв. от продажби на продукция (апартаменти)	3Q 2017	3Q 2016	%
Стойност в хил. лв. без ДДС	162	4 773	-97%

Основни финансови показатели на Дружеството
към 30.09.2017 г. и 30.09.2016 г. (в хил.лв.)

Табл.8

Показатели в хил.лв.	3Q 2017	3Q 2016	%
Нетни приходи от продажби на продукцията (апартаменти)	162	4 773	-97%
Приходи от дейността	2 505	7 246	-65%
Разходи за дейността	2 228	6 783	-65%
Финансов резултат без обезценки	-18	55	-134%
Печалба за разпределение	-25	-518	95%
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	-295	-410	-28%
Нетна стойност на активите (НСА)	51 188	51 206	-0,03%
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 30.09.2017г. дружеството разполага с активи на стойност 83, 181 млн. лв

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

Дружеството няма отчетени приходи от продажба на апартаменти през третото тримесечие на 2017г.

Приходи от наеми за трето тримесечие на 2017г.

Наеми	Приходи за 3Q
Търговски комплекс Санта Марина I етап	281 347
Търговски комплекс Санта Марина II етап	
Търговски комплекс Санта Марина III етап	9 000
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	309 696
Хотел Черноморец	49 687
БТК	2 078
Други	19 413,50
Общо наеми	671 221
Управление Хотел гр.Банско	289 341
Общо доходи от управление	289 341
Общо	960 562

Към края на трето тримесечие на 2017г. Дружеството има 211 неприключени договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 27 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
2017	91	8 183	10 942 563
Санта Марина	1	104	148 011

Марина Хил Черноморец	1	76	91 109
Малинова долина- апартаменти	88	7 758	9 640 042
Малинова долина -гаражи	66		724 391
Магазини	1	244	339 011
2018-2019	120	10 423	16 180 327
Санта Марина	14	1 236	2 645 819
Иван Рилски Банско	1	54	65 194
Малинова долина- апартаменти	106	9 133	12 511 935
Малинова долина -гаражи	48	-	957 379
Общо	211	18 606	27 122 890

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.

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 30.09.2017г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 11

Продажби		30.9.2017 г.	30.9.2016 г.
Клиент	Вид сделка		
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	843	1 187
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	6	9
Общо		849	1196
Покупки		30.9.2017 г.	30.9.2016 г.
Доставчик	Вид сделка		
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	257	652
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	433	447

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

Технотранс Глобъл ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	7	8
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	169	483
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	4	10
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	1	19
Общо		871	1 619

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

30.10.2017г.

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

