



**Междинен доклад**  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2017 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 01.10.2017-31.12.2017г.**

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

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

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

Сключени договори 01.10.2017- 31.12.2017	брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 2	-	-	31 293
Апартаменти			-
Гаражи	2		31 293
Магазини			-
Малинова долина блок 3.4	7	940	1 899 502
Апартаменти	7	940	1 686 317
Гаражи	8	-	213 185
Общо	7	940	1 930 795

**1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2017г.**

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

**1.1.3. Покупки на имоти през четвърто тримесечие на 2017г.**

През четвърто тримесечие на 2017г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ закупи на цена от 99 хил. лв. УПИ 089021 кад.№02676.89.31, представляващ застроена земя под ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски“, Банско.

## 1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през четвърто тримесечие на 2017г.

### 1.2.1. Информация за получени кредити през четвърто тримесечие на 2017г.

През четвърто тримесечие на 2017г. са усвоени кредити в размер на 470 092 (четиристотин и седемдесет хиляди и деветдесет и две) евро. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 2 282 196 (два милиона двеста осемдесет и две хиляди сто деведесет и шест евро), а платените лихви са в размер на 40 766 евро) четиридесет хиляди седемстотин шестдесет и шест) евро.

За първите дванадесет месеца на 2017г. са усвоени кредити в размер на 2 368 651 (два милиона триста шестдесет и осем хиляди шестотин петдесет и едно) евро. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 5 104 443 (пет милиона сто и четири хиляди четиристотин четиридесет и три) евро, а платените лихви са в размер на 177 060 (сто седемдесет и седем хиляди и шестдесет) евро.

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

Табл. 3

Четвърто тримесечие на 2017г.

Информация

Към 31.12.2017г. 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 31.12.2017 г. е печалба в размер на 1 641 хил. лв.

## 2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2017 г. до 31.12.2017 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. – 31.12.2017 г.

Табл. 4

Сключени договори 01.10.2017- 31.12.2017	брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 2	-	-	31 293
Апартаменти			-
Гаражи	2		31 293

Магазини			-
Малинова долина блок 3.4	7	940	1 899 502
Апартаменти	7	940	1 686 317
Гаражи	8	-	213 185
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>940</b>	<b>1 930 795</b>

Табл. 5

Сключени договори 01.01.2017- 31.12.2017	брой апартамент и	кв.м.	Продажна цена в лв.
Санта Марина	7	710	1 810 571
Марина Хил	1	76	101 508
<b>Общо</b>	<b>8</b>	<b>786</b>	<b>1 912 078</b>

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

### 2.2.1. Информация за получени кредити през 2017 г.

През четвърто 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
Четвърто тримесечие на 2017г.	Към 31.12.2017г. дружеството няма облигационни емисии.

## 2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2017 г. до 31.12.2017 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 31.12.2017 г. е печалба в размер на 1 641 хил. лв., а резултатът за разпределение е в размер на 114 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.

През отчетния период няма настъпили 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.

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

Към края четвърто тримесечие на 2017г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 14 206 хил. лв. и отчитат повишение с 67,88% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 8). Приходите от продажба на продукция са в размер на 11 092 хил. лв. или 78,08% от приходите от дейността. Те включват приходите от отчетените продажби на 1 апартамент от комплекс „Санта Марина“, Созопол, 1 апартамент в Марина Хил, Черноморец и 1 магазин, 87 апартамента и 71 гаражи от Проектът в Малинова долина, София и от продажба на трафопост в размер 141 хил. лв.. На второ място в приходите на дружеството са приходите от наеми и управление на имоти в размер на 3 077 хил. лв. Другите приходи възлизат на 15 хил. лв. и представляват приходи от отказани резервации и застрахователни обезщетения.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 12 544 хил. лв. и нарастват на годишна база с 23%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 80%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви, както и на другите разходи. Към края на четвърто тримесечие на 2017г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 346 хил. лв. или намаляват с 29% 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 (12 179 хил. лв.) основен дял от 4,45% заемат разходите за външни услуги възлизащи на 2 738 хил.лв. както и балансовата стойност на продадените активи (71,5% или 8 708 хил. лв.).

Към 31.12.2017г. Фондът отчита 1 641 хил. лв. печалба, а резултатът за разпределение е в размер на 114 хил. лв.

Табл. 7

Приходи за 4Q	брой апартамента	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
Санта Марина	1	104	146 687
Марина Хил	1	-	91 109
Малинова долина магазин	1	244	344 878
Малинова долина апартамента	87	7 618	9 491 089
Малинова долина гаражи	71	-	715 263
Общо	89	7 722	10 444 148

**Основни финансови показатели на Дружеството  
към 31.12.2017 г. и 31.12.2016 г. (в хил.лв.)**

Показатели в хил.лв.	4Q 2017	4Q 2016	Табл.8 %
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	11 092	5 391	106%
Приходи от дейността	14 206	8 462	68%
Разходи за дейността	12 544	10 209	23%
Финансов резултат без обезценки	1 642	-484	439%
Печалба за разпределение	114	-1 222	111%
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	365	525	-30%
Нетна стойност на активите (НСА)	52 868	51 206	0,3%
НСА на една акция (в лв.)	1,60	1,54	0,03%

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

Към 31.12.2017г. дружеството разполага с активи на стойност 76, 525 млн. лв

**Приходи от наеми за четвърто тримесечие на 2017г.**

Наеми	Табл. 9 Приходи за 4Q
Търговски комплекс Санта Марина I етап	11 000
Търговски комплекс Санта Марина II етап	87 366
Търговски комплекс Санта Марина III етап	73 879
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	
Хотел Черноморец	49 686
БТК	2 078
Теленор	836
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	12 700
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	13 500
Други	29 612
<b>Общо наеми</b>	<b>280 657</b>

Управление Хотел гр.Банско	433 278
Управление на ап. ВС Санта Марина Созопол	37 874
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	8 469
<b>Общо доходи от управление</b>	<b>479 620</b>
<b>Общо</b>	<b>760 277</b>

Към края на четвърто тримесечие на 2017г. Дружеството има 129 неприключени договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 18 млн.лв. до 2019-2020г.

### 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>2018</b>	<b>127</b>	<b>11 430</b>	<b>17 873 586</b>
Санта Марина	14	1 331	2 878 074
Иван Рилски Банско	1	54	65 194
Малинова долина- апартаменти	112	10 045	13 805 715
Малинова долина -гаражи	56	-	1 124 602
<b>2019-2020</b>	<b>2</b>	<b>170</b>	<b>261 175</b>
Малинова долина- апартаменти	2	170	226 296
Малинова долина -гаражи	3	-	34 879
<b>Общо</b>	<b>129</b>	<b>11 600</b>	<b>18 134 761</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>1</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;

<sup>1</sup> 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](http://www.fpp.bg)

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 31.12.2017г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 11

<b>Продажби</b>			
Клиент	Вид сделка	2017 г.	2016 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	1 140	1 361
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	6	12
<b>Общо</b>		<b>1 146</b>	<b>1 373</b>

<b>Покупки</b>			
Доставчик	Вид сделка	2017 г.	2016 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	379	829
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	644	559
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	7	11
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	217	559
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	4	20
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	2	19
<b>Общо</b>		<b>1 253</b>	<b>1 997</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

29.01.2018г.

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

