



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2018 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 01.07.2018-30.09.2018г.

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

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

Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси

Сключени договори 01.07.2018- 30.09.2018	брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Санта Марина	6	538	1 258 674
Общо	6	538	1 258 674

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

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

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

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 2018г.

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

За трето тримесечие на 2018г. няма усвоени кредити. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 180 126 /сто и осемдесет хиляди сто двадесет и шест/ евро, а платените лихви са в размер на 20 661 евро /двадесет и една хиляди триста и две/ евро.

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

Табл. 3

Трето тримесечие на 2018г.	Информация
	Към 30.09.2018г. Дружеството няма задължения по облигационни емисии.

1.3. Друга важна информация за трето 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 30.09.2018 г. е печалба в размер на 840 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2018 г. до 30.09.2018 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. - 30.09.2018 г.

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

Сключени договори 01.01.2018- 30.09.2018	Брой	кв.м.	Продажна цена в лв.
Малинова долина блок 3.4	13	938	1 430 103
Апартаменти	6	635	1 218 090
Гаражи	8	303	212 012
Общо	14	938	1 430 103

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	12	1 188	2 834 956
			-
Общо	12	1 118	2 834 956

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

2.2.1. Информация за получени кредити през 2018 г.

През първо, второ и трето тримесечие на 2018г. не се сключвани договори за кредит.

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

Табл. 6

Период	Информация
Трето тримесечие на 2018г.	Към 30.09.2018г. дружеството няма облигационни емисии.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2018 г. до 30.09.2018 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 30.09.2018 г. е печалба в размер на 840 хил. лв., а резултатът за разпределение е в размер на 772 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 трето тримесечие на 2018г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 3 739 хил. лв. и отчитат ръст от 49% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукцията са в размер на 1 161 хил. лв. или 31% от приходите от дейността. Другите приходи възлизат на 2 578 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 2 899 хил. лв. и нарастват на годишна база с 15%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 54%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края трето тримесечие на 2018г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 124 хил. лв. или намаляват с 55% 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 (2 762 хил. лв.) основен дял от 57% заемат разходите за външни услуги възлизащи на 1 589 хил.лв. както и балансовата стойност на продадените активи (25% или 689 хил. лв.).

Към 30.09.2018г. Фондът отчита 840 хил. лв. печалба и резултатът за разпределение е в размер на 772 хил. лв.

Табл. 7

Приходи в хил. лв. от продажби на продукция (апартаменти)	3Q 2018	3Q 2017	%
Стойност в хил.лв. без ДДС	1 161	162	622%

**Основни финансови показатели на Дружеството
към 30.09.2018 г. и 30.09.2017 г. (в хил.лв.)**

Табл.8

Показатели в хил.лв.	3Q 2018	3Q 2017	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	1 161	162	622%
Приходи от дейността	3739	2505	49%
Разходи за дейността	2899	2523	15%
Финансов резултат без обезценки	840	-419	300%
Печалба за разпределение	772	-25	3188%
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	137	295	-54%
Нетна стойност на активите (НСА)	51 516	50 242	2,5%
НСА на една акция (в лв.)	1,55	1,52	2%

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

Към 30.09.2018г. дружеството разполага с активи на стойност 76, 628 млн.лв.

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

Табл. 9

Приходи за 3Q	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
Санта Марина - апартаменти	2	106	161 635
Общо	2	106	161 635

Към края на трето тримесечие на 2018г. Дружеството има 138 неприключени договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 19, 97 млн.лв. до края на 2020г.

**Очаквания за отчитане на приходи от продажба на апартаменти
за периода 2018-2020 г.**

Табл. 10

Очаквани приходи	Брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
<i>2018</i>	127	11 537	17 8914 670
Санта Марина	11	1 033	2 256 575
Иван Рилски Банско	1	54	65 194
Малинова долина- апартаменти	115	10 450	14 340 988
Малинова долина -гаражи	60	-	1 228 913
<i>2019-2020</i>	2	170	261 175
Малинова долина- апартаменти	2	170	226 296
Малинова долина -гаражи	3	-	34 879
Санта Марина	9	973	1 816 573
<i>Общо</i>	138	12 680	19 969 418

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 30.09.2018г. 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.

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

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 30.09.2018г. са извършени следните сделки със свързани лица.

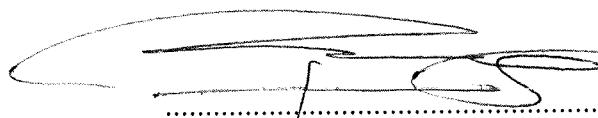
Табл. 11

		Продажби	
Клиент	Вид сделка	30.9.2018 г.	30.9.2017 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	896	843
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	-	6
Общо		896	849

		Покупки	
Доставчик	Вид сделка	30.9.2018 г.	30.9.2017 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	257	257
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	536	433
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	36	169
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	-	4
Технотранс Глобъл ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	2	7
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	7	1
Общо		838	871

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

25.10.2018г.



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

