



FAIRPLAY
PROPERTIES REIT

Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ към 31.03.2017 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 01.01.2017-31.03.2017г.

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

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

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

Сключени договори 01.01.2017- 31.03.2017	брой	кв.м.	Продажна цена лв.
Малинова долина блок 3.4			
Апартаменти	18	1 573	2 655 039
Гаражи	5		131 041
Общо	18		2 655 039

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

Няма извършени продажби на други недвижими имоти през отчетния период.

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

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

За първо тримесечие на 2017г. са усвоени кредити в размер на 593 509 /петстотин деветдесет и три хиляди петстотин и девет евро/. Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 1 167 945 (един милион сто шестдесет и седем хиляди деветстотин четиридесет и пет евро), а платените лихви са в размер на 51 055 евро /петдесет и една хиляди петдесет и пет евро/.

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

Табл. 3

Първо тримесечие на 2017г.	Информация
	Към 31.03.2017г. 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 31.03.2017 г. е печалба в размер на 69 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2017 г. до 31.03.2017 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. - 31.03.2017 г.

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

Сключени договори 01.01.2017- 31.03.2017	брой	кв.м.	Продажна цена лв.
Малинова долина блок 3.4			
Апартаменти	18	1 573	2 655 039
Гаражи	5		131 041
Общо	18		2 655 039

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

2.2.1. Информация за получени кредити през 2017 г.

През първо 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
Първо тримесечие на 2017г.	Към 31.03.2017г. дружеството няма облигационни емисии.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2017 г. до 31.03.2017 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 31.03.2017 г. е печалба в размер на 69 хил. лв., а резултатът за разпределение е в размер на 62 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 първо тримесечие на 2017г. не са настъпили обстоятелства, които 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 първо тримесечие на 2017г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 1 002 хил. лв. и отчитат спад с 9,7% спрямо същия период на миналата година. (вж. по-долу Табл. 6). Приходите от продажба на продукция са в размер на 25 хил. лв. или 2,5% от приходите от дейността. Те включват приходите от отчетените продажби на 2 гаража от Проектът в Малинова долина, София. Другите приходи възлизат на 977 хил. лв. и представляват приходи от наеми и експлоатация на инвестиционни имоти и застрахователни обезщетения.

Разходите на дружеството към края на отчетния период са 933 хил. лв. и намаляват на годишна база с 16%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи на годишна база с 16%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края първо тримесечие на 2017г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 99 хил. лв. или намаляват с 24% спрямо значението им в края на същия период на миналата година. В отчета за първото тримесечие не са отразени разходи за обезценки на инвестиционните имоти на дружеството.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (822 хил. лв.) основен дял от 79% заемат разходите за външни услуги възлизащи на 649 хил.лв. както и разходите за амортизации (8,8% или 73 хил. лв.).

Към 31.03.2017г. Фондът отчита 69 хил. лв. печалба , 22а резултатът за разпределение е в размер на 62 хил. лв.

Табл. 7

Приходи в хил. лв. от продажби на продукция (апартаменти)	1Q 2017	1Q 2016	%
Стойност в хил.лв. без ДДС	25	237	-89%

**Основни финансови показатели на Дружеството
към 31.03.2017 г. и 31.03.2015 г. (в хил.лв.)**

Табл.8

Показатели в хил.лв.	1Q 2017	1Q 2016	%
Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	25	237	-89%
Приходи от дейността	1 002	1 110	-10%
Разходи за дейността	933	1 108	-16%
Финансов резултат без обезценки	69	2	
Печалба за разпределение	62	12	
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	111	132	-16%
Нетна стойност на активите (НСА)	51 275	47 491	8%
НСА на една акция (в лв.)	1,55	1,70	-9%

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

Към 31.03.2017г. дружеството разполага с активи на стойност 80, 203 млн.лв.

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

Табл. 9

Приходи за 1Q	брой	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
Малинова долина гаражи	2		24 448
Общо	-	-	24 448

Към края на първо тримесечие на 2017г. Дружеството има 190 неприключени договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 22,94 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	185	15 876	22 267 940
Санта Марина	7	554	1 159 155
Марина Хил Черноморец	-	-	-
Иван Рилски Банско	1	54	65 194

Малинова долина- апартаменти	176	15 024	19 395 885
Малинова долина -гаражи	89	-	1 240 893
Магазини	1	244	406 813
2018-2019	5	366	673 387
Санта Марина	3	196	412 212
Малинова долина- апартаменти	2	170	226 296
Малинова долина -гаражи	3		34 879
Общо	190	16 242	22 941 327

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 31.03.2017г. реализираният финансовият резултат на дружеството се увеличава спрямо същия период на миналата година. (Вж. Табл. 6). Това се дължи основно на увеличаване на нетните приходи от продажба на стоки и услуги.

IV. Информация за сделки със свързани лица.

Към 31.03.2017г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 11

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.3.2017г.	31.3.2016г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	67	67
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	3	3
Общо:		70	70
Покупки			
Доставчик	Вид сделка	31.3.2017г.	31.3.2016г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	95	151
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	60	76
Технотранс Глобъл ЕООД	Транспортни услуги, наем	3	2

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

	транспортни средства		
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	64	187
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	4	10
Общо:		226	426

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

25.04.2017г.

Маню Моравенов
 (Изпълнителен директор
 на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ)

