

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

Правна форма

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦ. Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 08.04.2008 г.

ЕИК

131457471

Съвет на директорите

- Миглена Венцеславова Димитрова – Изпълнителен директор
- Ивайло Александров Панов – член на Съвета на директорите
- Мариана Николаева Дойнова – член на Съвета на директорите

Директор за връзки с инвеститорите

Милена Марио Захариева

Съставител на финансовия отчет

Камен Каменов ЕООД

Одитен комитет

- Ангел Петров Крайчев
- Светла Димитрова Ангелова
- Веселин Борисов Воденичаров

Държава на регистрация на предприятието

Република България

Седалище и адрес на регистрация

гр. София, бул. "Черни връх" 51Б

Брой служители към 31.03.2018 г.

4

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието

Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им

Дата на финансовия отчет

31.03.2018

Период на финансовия отчет – текущ период

01.01.2018 – 31.03.2018

Период на сравнителната информация – предходен период

01.01.2017 – 31.03.2017

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

Настоящият финансов отчет участва в консолидиран финансов отчет на „Феърплей Интернешънъл“ АД.

СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на предприятието е българският лев. Валутата на представяне във финансовия отчет е български лев.

Настоящият финансов отчет е представен в хиляди лева (хил. лв.).

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Предприятието прави преоценка на позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период и текущо през отчетния период.

Позициите в чуждестранна валута към 31.03.2018 и 31.12.2017 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

Разходи и приходи

Предприятието отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи.

Разходи се признават, когато възникне намаление на бъдещите икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно. Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи.

Разход се признава незабавно в отчета за всеобхватния доход, когато разходът не създава бъдеща икономическа изгода или когато и до степеня, до която бъдещата икономическа изгода не отговаря на изискванията или престане да отговаря на изискванията за признаване на актив в отчета за финансовото състояние.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платените или предстоящи за плащане суми.

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на предприятието, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличенията, свързани с вноските на акционерите.

Предприятието отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване плащане или възнаграждение.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

1. Приходът от продажбата на стоки и продукцията се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките и продукцията;
- предприятието не запазва продължаващо участие в управлението на стоките и продукцията, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки и продукцията;
- сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от предприятието; и
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени.

2. Приходът от продажба на услуги се признава, когато резултатът от една сделка може да се оцени надеждно. Приходът, свързан със сделката, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно предприятието ще има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период може надеждно да се оцени; и
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Междинните и авансовите плащания, направени от клиентите, обикновено не отразяват извършените услуги.

Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.

Като "Приходи от продажби на продукцията" в Отчета за доходите се посочват приходите от продажбата на изградените от Дружеството недвижими имоти (апартаменти). В разходната част на отчета за доходите същите се посочват като „Балансова стойност на продадени активи“, тъй като разходите по тяхното придобиване не се представят по икономически елементи.

Като „Приходи от услуги“ се представят приходите от наеми на инвестиционни имоти.

Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
- държи актива предимно с цел търгуване;
- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- активът е парични средства или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменян или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 500 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привездането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16.

Разходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти по себестойност.

Средният полезен живот в години за основните групи нетекущи материални активи, е както следва:

Група	Години
Машини и съоръжения	10
Компютърна техника	2
Обзавеждане и инвентар	7

Нематериални активи

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определението на нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС 38 и включва:

– покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки иrabати се приспадат; и

– всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оцененния полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 с отчитат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в печалба или загуба.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти.

Придобитите от Дружеството земи, върху които ще се изграждат сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност.

Материални запаси

Когато са налице едновременно следните условия:

– дружеството придобива земя, върху която ще се изграждат сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и

– балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в баланса като текущ актив ("Незавършено производство" или "Продукция") – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда. Като елемент на себестойността земята се представя по нейната цена на придобиване.

Като "Продукция" в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- парични средства;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- договорно право:
 - да се получат парични средства или друг финансов актив от друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално благоприятни за предприятието;
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в собствени инструменти на собствения капитал на емитента, и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на предприятието; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на предприятието.

Финансовите активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - държан за търгуване финансов актив;
 - Определен при първоначалното му признаване от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Инвестиции държани до падеж;
- Кредити и вземания;
- Финансови активи на разположение за продажба.

Предприятието признава финансов актив или финансов пасив във отчета за финансовото състояние, когато и само когато предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

След първоначалното признаване, предприятието оценява финансовите активи, както следва:

- По справедлива стойност:
 - финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
 - финансови активи на разположение за продажба.
- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент:
 - кредити и вземания;
 - инвестиции, държани до падеж.

Печалби и загуби от финансови активи

• Печалби и загуби, които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:

- печалба или загуба от финансов актив или финансов пасив, класифициран като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в отчета за всеобхватния доход.

- печалбата или загубата от финансов актив на разположение за продажба се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалбата или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

• Лихвата, която се изчислява с използване на метода на ефективния лихвен процент, се признава в отчета за всеобхватния доход.

• Дивидентите от инструменти на собствения капитал на разположение за продажба се признават в отчета за всеобхватния доход, когато се установи правото на предприятието да получи плащане.

• За финансовите активи, които се отчитат по амортизирана стойност, печалбата или загубата от актива се признава в отчета за всеобхватния доход, когато финансовият актив или финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов актив, когато:

• договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или

• прехвърля финансовия актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване, съгласно МСС 39.

Условия за отписване на финансов актив:

Когато предприятието прехвърли финансов актив, то оценява степента, до която ще запази рисковете и ползите от собствеността върху финансовия актив:

• ако предприятието прехвърли в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени или запазени при трансфера;

• ако предприятието запази в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието продължава да признава финансовия актив;

• ако предприятието нито прехвърля, нито запазва в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието определя дали е запазило контрол върху финансовия актив. В този случай, ако:

- предприятието не е запазило контрол, то отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени при трансфера.

– предприятието е запазило контрол, то продължава да признава финансовия актив до степента на продължаващото му участие във финансовия актив.

При отписването на финансовия актив разликата между:

- а) неговата балансова стойност; и
- б) сумата на полученото възнаграждение (включващо всички получени нови активи, минус всички поети нови пасиви), и всички натрупани печалби или загуби, които са били признати директно в собствения капитал се признава в отчета за всеобхватния доход.

Обезценка и несъбираемост на финансови активи

Предприятието преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансов актив или група от финансови активи се считат за обезценени и са възникнали загуби от обезценка, когато са налице обективни доказателства за обезценка, произхождащи от едно или повече събития, които са настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие "загуба") и когато това събитие загуба (или събития) има ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, които могат да се оценят надеждно. Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие, което е причинило обезценката. По-скоро обезценката може да е причинена от комбинирания ефект на няколко събития.

Загубите, които се очакват в резултат на бъдещите събития, независимо от тяхната вероятност, не се признават.

• Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от кредити и вземания или от инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

• Обезценка на финансови активи, отчитани по цена на придобиване

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на финансов актив отчитан по цена на придобиване, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Загубите се признават в отчета за всеобхватния доход. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

- Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан.

Сумата на натрупаната загуба, която се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата, е разликата между цената на придобиване (нетно от погашения на главницата и амортизация) и текущата справедлива стойност, минус загубата от обезценка на финансовия актив, призната преди това в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за инвестиция в инструмент на собствения капитал, класифициран като на разположение за продажба, не се възстановяват в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за дългов инструмент, класифициран като на разположение за продажба, се възстановяват, възстановената сума се признава в печалбата или загубата.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват парични средства в брой и безсрочни депозити, в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Кредити, търговски и други вземания

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти /търговски вземания и кредити/.

Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Кредитите и вземанията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Собствен капитал

Собственият капитал на предприятието се състои от основен капитал, резерви и неразпределена печалба.

Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резервите включват премиен резерв.

Неразпределената печалба включва:

– Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди;

– Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от предходни периоди;

– Печалба/загуба от периода.

Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ , когато отговаря на някой от следните критерии:

- Предприятието очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- Предприятието държи пасива предимно с цел търгуване;
- Пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- Предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява:

- договорно задължение:
 - да се предоставят парични средства или друг финансов актив на друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за предприятието; или
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в инструменти на собствения капитал на предприятието и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да предостави променлив брой инструменти на собствения си капитал; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой инструменти на собствения капитал на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват възвръщаеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

Финансовите пасиви се класифицират в следните категории, съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - класифицирани като държан за търгуване;
 - при първоначалното им признаване се определят от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.

- Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

Финансови пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното признаване финансовите пасиви се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

Последваща оценка на финансови пасиви

- По справедлива стойност се признават следните финансови пасиви:
 - финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; С изключение на пасивите - деривативи, които са обвързани с некотиран инструмент на собствения капитал и трябва да се уредят чрез прехвърлянето на некотиран инструмент на собствения капитал, чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, които се отчитат по цена на придобиване;
 - По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент- всички останали финансови пасиви

Признаване на печалби и загуби от финансови пасиви

- Печалби и загуби от финансови пасиви, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за всеобхватния доход;

- Печалбата или загубата от финансови пасиви които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за всеобхватния доход, когато финансовия пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов пасив (или част от финансовия пасив), когато той е погасен - т. е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив (или на част от финансов пасив), който е прекратен или прехвърлен на трета страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърленияте и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за всеобхватния доход.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато са одобрени на Събрание на акционерите. Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

Търговски и други задължения и кредити

Кредити, търговски и други задължения са финансови пасиви възникнали от директно получаване на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от доставчици и кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължение в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието; или
- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
 - не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи; или
 - сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

Активи държани за продажба

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МОФО5.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

1.1. Имоти, машини и съоръжения

	Земи	Съоръжения	Машини и оборудване	Други активи	Капитал-зирани разходи	Общо
Отчетна стойност						
Салдо към 31.12.2016	1 629	944	60	4 903	9	7 545
Постъпили				32		32
Излезли	(24)					(24)
Обезценки признати в опр	(267)					(267)
Салдо към 31.12.2017	1 338	944	60	4 935	9	7 286
Постъпили				5		5
Салдо към 31.3.2018	1 338	944	60	4 940	9	7 291
Амортизация						
Салдо към 31.12.2016	-	369	59	4 335	-	4 763
Постъпили		134	1	154		289
Салдо към 31.12.2017	-	503	60	4 489	-	5 052
Постъпили		34		37		71
Салдо към 31.3.2018	-	537	60	4 526	-	5 123
Балансова стойност						
Балансова стойност към 31.12.2017	1 338	441	-	446	9	2 234
Балансова стойност към 31.3.2018	1 338	407	-	414	9	2 168

1.2. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2016	3 102	25 142	28 244
Постъпили		108	108
Обезценки признати в опр	(122)	(1 672)	(1 794)
Салдо към 31.12.2017	2 980	23 578	26 558
Салдо към 31.3.2018	2 980	23 578	26 558
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2017	2 980	23 578	26 558
Балансова стойност към 31.3.2018	2 980	23 578	26 558

Към 31.03.2018 г. дружеството притежава следните инвестиционни имоти (в хил. лв.):

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“ - сграда и земя	12 848	-2 142	10 706
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	-20	591
Земя – с. Паничище	1 333	89	1 422
Земя – с. Черноморец	718	-392	326
Земя – гр. Сандански	1 198	-558	640
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 562	-1 226	3 336
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 689	-1 241	1 448
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	-122	785
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 429	-456	2 973
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	-203	2 408
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	-3	12
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	-3	14
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	-4	14
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	-4	12
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	-79	47
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	-79	47
Санта Марина - вила 44А, офис	437	-194	243
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	-123	70
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	-146	211
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	-33	25
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	-25	33
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	-24	32
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	-23	40
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	-29	51
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	-26	14
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	-44	24
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	-211	261
Санта Марина - вила 39, офис С	190	-64	126
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	-81	125
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	-73	127
Санта Марина - вила 79, търговска площ	457	-207	250
Санта Марина - вила 82, склад	177	-32	145
ОБЩО:	34 336	-7 778	26 558

1.3. Материални запаси

Вид	31.3.2018 г.	31.12.2017 г.
Производство (апартаменти)	8 486	8 653
Стоки (обзавеждане)	302	302
Незавършено производство (незавършени апартаменти)	33 021	31 771
Общо	41 809	40 726

1.3.1. Продукция и стоки

Проект	Имоти	Обзавеждане
Апартаменти - гр. София, "Малинова долина"	710	-
Апартаменти - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - етап I, II и III	3 446	94
Апартаменти - гр. Банско, м. "Св. Иван"	1 528	203
Апартаменти - гр. Черноморец	2 488	5
Трафоноет 5 - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	144	-
Трафоноет 4 - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	170	-
ОБЩО:	8 486	302

1.3.2. Незавършено производство

Сумата, представена като незавършено производство, представлява натрупани до 31.03.2018 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Балансова стойност
Проект - "Санта Марина" - етап III	1 975
Проект - "Санта Марина" - етап IV	2 392
Проект - гр. Созопол, м. "Мисаря"	1 745
Проект - гр. София	12 093
Проект - с. Герман	6 562
Проект - с. Паницене	2 026
Проект - гр. Саидански	250
Проект - гр. Сапарева баня	5 978
ОБЩО:	33 021

1.4. Текущи търговски и други вземания

Вид	31.3.2018	31.12.2017 г.
Вземания от свързани лица в групата /нето/	916	651
Вземания по продажби	916	651
Вземания по продажби /нето/	1 025	1 353
Вземания по продажби	1 025	1 353
Вземания по предоставени аванси /нето/	1 055	1 232
Вземания по предоставени аванси	1 055	1 232
Други текущи вземания	820	803
Предоставени гаранции и депозити	11	11
Предплатени разходи	809	792
Общо	3 816	4 039

1.5. Парични средства

Вид	31.3.2018 г.	31.12.2017 г.
Парични средства в брой	2	1
в лева	2	1
Парични средства в разплащателни сметки	379	776
в лева	225	751
във валута	154	25
Блокирани парични средства	131	131
Общо	512	908

1.6. Собствен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към 31.03.2018 г. е в размер на 33 145 400 лева, разпределен на 33 145 400 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

	Общи резерви	Общо резерви
Резерви към 31.12.2016 г.	19 576	19 576
Увеличения от:	1	1
Други	1	1
Намаления от:	(1 747)	(1 747)
Покриване на загуби	(1 747)	(1 747)
Резерви към 31.12.2017 г.	17 830	17 830
Резерви към 31.3.2018 г.	17 830	17 830

1.7. и 1.8. Финансови пасиви

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.03.2018 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.03.2018 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за 2018 г. (хил. лева)
								текуща част	потокуща част		
1	Уникредит Булбанк АД	рефинансирано облигационни заеми	EUR	3 750 000	3M SOFIB + 3,00%	10.2016	12.2020	497	5 715	-	42
Общо:								497	5 715	-	42

Към 31.03.2018 г. Дружеството няма отпуснати, но неусвоени кредити.

1.9. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.3.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения към свързани лица в групата	818	959
Задължения по доставки	818	959
Задължения по доставки	471	822
Задължения по получени аванси	16 204	14 780
Общо	17 493	16 561

1.10. Данъчни задължения

Вид	31.3.2018 г.	31.12.2017 г.
Данък върху добавената стойност	69	319
Данък върху доходите на физическите лица	2	2
Общо	71	321

1.11. Задължения, свързани с персонала

Вид	31.3.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължение към персонал	9	9
Задължение към социално осигуряване	3	3
Общо	12	12

2. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

2.1.1. Нетни приходи от продажби

Вид приход	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Продажби на продукция (апартаменти)	156	25
Продажби на услуги	1 094	976
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	1 094	976
Други приходи	1	1
- застрахователни обезщетения	-	1
- други	1	-
Общо	1 251	1 002

2.2.1. Разходи за материали

Вид разход	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Горивни и смазочни материали	-	1
Офис материали и консумативи	1	1
Общо	1	2

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Наеми	12	14
Маркетингови услуги (вкл. реклама)	2	-
Съобщителни услуги (телефон, интернет и др.)	-	1
Застраховки	9	10
Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)	9	13
Охрана	4	4
Комисионни	4	-
Управление и поддръжка имоти	495	481
Възнаграждение обслужващо дружество	55	83
Електроенергия и топлиенергия	15	14
Вода	-	3
Счетоводни и одиторски услуги	13	8
Оценки имоти	6	7
Други разходи за външни услуги	10	11
Общо	634	649

2.2.3. Разходи за амортизация

Вид разход	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Имоти машини и съоръжения	71	73
Общо	71	73

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки

Разходи за:	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Разходи за заплати	33	56
Разходи за осигуровки	5	6
Общо	38	62

2.2.5. Други разходи

Вид разход	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Разходи за командировки	-	2
Разходи за местни данъци и такси	-	1
Общо	-	3

2.2.6. Балансова стойност на продадени активи

Вид разход	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Балансова стойност на продадена продукция (апартаменти)	167	33
Общо	167	33

2.2.7. Финансови разходи

Вид разход	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Разходи за лихви в т.ч.	42	99
по заеми от финансови предприятия	42	99
Отрицателни курсови разлици	-	1
Други финансови разходи	11	11
Общо	53	111

3. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

3.1.1. Дружеството оповестява следните свързани лица:

Лицата, притежаващи повече **от пет на сто от акциите**, издадени с право на глас в дружеството са:

Име/Фирма	Адрес/седалище
ФеърПлей Интернешънъл АД	гр. София, бул. Черни връх № 51Б
ФеърПлей Аграрен фонд АД	гр. София, бул. Черни връх № 51Б
ФеърПлей Къмърсъл АД	гр. София, бул. Черни връх № 51Б
Марно Захариев Захариев	гр. София, ул. Райко Алексиев №26 вх. А, ап. 12
УПФ Доверие	гр. София, ул. Дунав 5
УПФ Бъдеще	гр. София, бул. Цар Освободител 6

Акционер в дружеството и/или контролирано лице е собственик/съдружник/акционер в следните дружества:

Име/Фирма	Кой участва	Дялово/акционерно участие (процент)
Арена дн Сердика ЕАД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
Еконтин продукт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
Проект 2002 ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
Технотранс Глобъл ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
ФеърПлей Бизнес Хъб ЕАД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризм ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
ФеърПлей Консултинг ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
ФеърПлей Кънстъркшънс ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис ЕАД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
ФеърПлей Рийл Естейт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
Фоукал Пойнт Инвештмънтс АД	ФеърПлей Интернешънъл АД	95.68%
Агросорт Вилидж ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	100.00%
ФеърПлей Аграрен Фонд АД	ФеърПлей Интернешънъл АД	49.90%
Проект Враня ЕАД	ФеърПлей Къмърсъл АД	100.00%
Екоплант Продукт ЕООД	ФеърПлей Аграрен Фонд АД	100.00%
Римекс Ойл ЕООД	ФеърПлей Аграрен Фонд АД	100.00%
Строй Инвест 2002 ЕООД	ФеърПлей Аграрен Фонд АД	100.00%

В Съвета на директорите на дружеството участват следните физически лица:

Име/Фирма	Като какъв участва в управлението
Милена Вещеславова Димитрова	Изпълнителен директор
Ивайло Александров Панов	Член на Съвета на директорите
Мариана Николаева Дойнова	Член на Съвета на директорите

Член на съвета на директорите или акционер, притежаващ повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството, участва в управителни или контролни органи на следните лица:

Име/Фирма	Кой участва в управителните или контролни органи	Като какъв участва в управленето
Феърплей Аграрен Фонд АД	ФеърПлей Интернешънъл АД	Член на СД
Феърплей Резиденшъл Пропъртис ЕАД	ФеърПлей Интернешънъл АД	Изпълнителен директор
Ековин продукт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	Управител
Проект 2002 ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД	Управител

3.1.2. Сделки и разчети със свързани лица

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	51	67
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	-	3
Общо		51	70

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	31.3.2018 г.	31.3.2017 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	67	95
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	62	60
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	21	64
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	-	4
Технотранс Глобъл ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	-	3
Общо		150	226

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Вземания			
Клиент	31.3.2018 г.	31.12.2017 г.	
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	916	651	
Общо	916	651	

Задължения			
Доставчик	31.12.2017 г.	31.12.2017 г.	
Феърплей Интернешънъл АД	635	617	
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	127	310	
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	56	32	
Общо	818	959	

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

3.2. Условни активи и пасиви

Към датата на годишния финансов отчет няма разграничени условни активи, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Като условни пасиви към 31.03.2018 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми и банковите гаранции:

Условни пасиви		
Договор/контрагент	Учредена гаранция, обезпечение в полза на контрагент	Сума на обезпеченото задължение
Уникредит Булбанк АД	Инвестиционни имоти, вземания	6 212
Уникредит Булбанк АД	Банкова гаранция в полза на контрагент	79

3.3. Финансов резултат за разпределение, изчислен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ

1	Финансов резултат към 31.03.2018 г.	286 545.85
2	Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	-
3	Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	-10 944.67
4	Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	-42 966.36
5	Финансов резултат за разпределение (1 + 2 - 3 + 4)	254 524.16

3.4. Разходи за управление (съгл. чл. 60 от Устава на дружеството)

Вид разход	31.03.2018 г.	31.03.2017 г.
Счетоводно обслужване	5	5
Одит	8	3
Възнаграждение на обслужващо дружество	55	83
Депозитарни услуги от банка депозитар	-	-
Услуги от оценители	6	7
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	25	39
Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД	4	3
ОБЩО:	103	140

3.5. Събития след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили коригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него.

3.6. Действащо предприятие

Ръководството на Предприятието счита, че то е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.