

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2019 г.
със съдържание съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЗК

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 несигурност, 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 01.10.2019-31.12.2019г.

1.1. Придобиване на дълготрайно материални активи от дружеството през четвъртото тримесечие на 2019 г.

Дружеството не е придобило ДМА през отчетния период

1.2. Продажби на недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2019 г.

1.2.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през четвърто тримесечие на 2019 г.

Сключени договори за продажби на апартаменти

Табл. 1

<i>Сключени договори 01.10.2019-31.12.2019</i>	<i>Брой</i>	<i>кв.м.</i>	<i>Продажна цена, лв. без ДДС</i>
Ваканционен комплекс „Санта Марина“, Созопол	1	80	152 555
Общо	1	80	152 555

1.2.2. Продажби на други недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2019 г.

Няма.

1.2.3. Покупки на имоти през четвърто тримесечие на 2019г.

Няма.

1.3. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството през четвърто тримесечие на 2019г.

Информация за получени кредити през четвърто тримесечие на 2019г.

- За четвърто тримесечие на 2019 г. няма усвоени кредити.
- Погасителни вноски по главници за четвърто тримесечие на 2019 год. няма.
- Платените лихви за четвърто тримесечие по кредити са в размер на 35 185 лв. /Тридесет и пет хиляди, сто осемдесет и пет / лева.

1.4. Друга важна информация за четвърто тримесечие на 2019г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно финансовия отчет на дружеството, нетната печалба към 31.12.2019 г. е в размер 528 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г.

Сключени договори за продажби на апартаменти

Табл. 2

Сключени договори 01.01.2019- 31.12.2019	Брой	Кв.м.	Продажна цена, лв.
Малинова долина блок 2			
Апартаменти	1	112	252 628
Гаражи	1		22 818
Малинова долина блок 3.4			
Гаражи	4		105 941
Ваканционен комплекс „Санта Марина“ -Апартаменти	13	977	1 766 233
Марина Хил, Черноморец -Апартаменти	1	72	78 038
Общо	20	1 161	2 225 658

2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към четвърто тримесечие на 2019г.

2.2.1. Информация за получени кредити през 2019 г.

Табл. 3

Сключени договори за кредит през 2019 година	- Няма сключени договори за кредит
Усвоени кредити през 2019 година	- Няма неусвоена част от отпуснатите кредити
Погасителни вноски по главници за 2019 год.	- Погасителни вноски по кредит в размер на 493 214 лв за 2019 година
Платените лихви по кредити за 2019 година	- Платени лихви по кредит в размер на 146 720 лв.

2.2.2. Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към 31.12.2019г.

Табл. 4

Период	Информация
2019г.	Към 31.12.2019г. дружеството няма облигационни емисии.

2.3. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2019 г. до 31.12.2019г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

2.3.1. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно финансовия отчет на дружеството, нетната печалба към 31.12.2019 г. е в размер 538 хил. лв.

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

В края на 2019 година активите на дружеството възлизат на 61,421 млн. лв и намаляват с приблизително 4 % спрямо равнището им в края на 2018 година. В структурата на активите, относителния дял на нетекущите активи възлиза на 45 % и се формира основно от инвестиционните имоти на дружеството, които са в размер на 25,832 млн. лв.

Табл.5

<i>АКТИВИ (хил. лв.)</i>	<i>Текущ период</i>	<i>Предходен период</i>
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко	27 705	27 937
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 873	2 105
II. Инвестиционни имоти	25 832	25 832
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко	33 716	35892
I. Материални запаси	32 137	32 375
II. Търговски и други вземания	1 334	2 002
III. Финансови активи	0	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	245	1 515
ОБЩО АКТИВИ:	61 421	63 829

В края на отчетния период, собствения капитал на дружеството е в размер на 53,193 млн. лв. и се увеличава с 1 %.

Табл.6

<i>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (хил. лв)</i>	<i>Текущ период</i>	<i>Предходен период</i>
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	53 193	52 655
I. Основен капитал	33 145	33 145
II. Резерви	17 531	17 531
III. Финансов резултат	2 517	1 979
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ		
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	0	5 363
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	8 228	5 811
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:	61 421	63 829

За отчетния период дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 7,219 млн.лв. В структурата на приходите от дейността най-висок относителен дял от 71% имат приходите от продажба на продукция(апартаменти), следван от дела на приходите от услуги 28 %.

Табл.7

<i>ПРИХОДИ</i>	<i>Текущ период</i>	<i>Предходен период</i>
А. Приходи от дейността		
<i>I. Нетни приходи от продажби</i>	7 219	20 545
Б. Общо приходи от дейността	7 219	20 545
В. Загуба от дейността	0	0
<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	0	0
<i>V. Извънредни приходи</i>	0	0
Г. Общо приходи (Б + IV + V)	7 219	20 545

Размера на направените разходи възлиза на 6,681 млн. лв, от които 6,521 млн. лв. са разходите по икономически елементи. В структурата на разходите по икономически елементи, с най-

исок дял от 57 % е балансовата стойност на продадените активи (без продукция), следван от дела на разходите за външни услуги (в т.ч. разходи по договори за строителство) 32 %.

Табл. 8

РАЗХОДИ (хил.лв.)	Текущ период	Предходен период
А. Разходи за дейността		
I. Разходи по икономически елементи	6 521	17 663
II. Финансови разходи	160	903
Б. общо Разходи за дейността	6681	18 566
В. Печалба от дейността	538	1 979
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	6 681	18 566
Д. Печалба преди облагане с данъци	538	1 979
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	538	1 979
Ж. Нетна печалба за периода	538	1 979
Всичко (Г+ V + E):	7 219	20 545

Съгласно финансовия отчет на дружеството, нетната печалба към 31.12.2019 г. е в размер 538 хил. лв.

Основни финансови показатели на Дружеството към 31.12.2019г. и 31.12.2018г. (в хил. лв.)

Табл. 9

Показатели в хил. лв.	31.12.2019	31.12.2018	%
Приходи от дейността	7 219	20 545	(64,86 %)
В т.ч.			
- Нетни приходи от продажби на продукция (апартаменти)	5 115	17 453	(70,69 %)
- Приходи от услуги	2 052	2 972	(30,95 %)
Разходи за дейността	6 531	17 663	(63,02 %)
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	160	177	(9,60 %)
Финансов резултат без обезценки	538	2 705	(80,11 %)
Печалба за разпределение	538	0	
Нетна стойност на активите (НСА)	53 193	52 655	1%
НСА на една акция (в лв.)	1,60	1,59	0,6%

За финансиране на своите проекти дружеството използва собствен и заеман капитал. Към 31.12.2019г. ФПП АДСИЦ разполага с активи на стойност 61 421 хил. лв.

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2019г. Табл. 10

Обекти	Брой апартаменти	В кв.м	Продажна цена, лв без ДДС
Малинова долина -бл. 2			
Апартаменти	1	112.00	252 628
Гаражи	1	19.00	22 818
Всичко	2	131	275 446
ВС Санта Марина	10	723	1 378 106
Черноморец - апартамент с мазе			
О Б Щ О	12	854	1 653 552

Към края на четвърто тримесечие на 2019г. Дружеството има 16 неприключени договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 2 305 хил. лв. до средата на 2020 година.

Очаквания за отчитане на приходи от продажба на апартаменти за периода 2019-2020 г.

Табл. 11

Обекти	Брой апартаменти	РЗП, кв. м.	Продажна цена, лв. без ДДС
Малинова долина -бл. 2, 3 и 4			
Апартаменти бл. 2	1	112	252 628
Гаражи бл. 2	1	19	22 818
Гаражи бл. 3 и 4			
Всичко:	2	131	275 446
В.к. "Санта Марина"	14	1 159	2 030 423
Общо:	16	1290	2 305 869

II. Основни рискове и несигурност, 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). 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.

III. Информация за сделки със свързани лица.

Хил. лв

Табл. 12

Продажби			
Клиент	Вид сделка	2019 г.	2018 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	842	986
Общо		842	986

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	2019 г.	2018 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващото др-во, наем	449	379
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	518	641
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	11	6
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	9	45
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	-	7
Санта Марина АД	СМР, комисионни	1 704	-
Общо		2 691	1 078

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Табл. 13

Вземания		
Клиент	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	470	881
Санта Марина АД	1	СЛИГ
Общо	471	881

Задължения		
Доставчик	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Феърплей Интернешънъл АД	255	-
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	48	309
Феърплей Резиденщъл Пропъртис АД	-	8
Технотранс Глобъл ЕООД	1	1
Санта Марина АД	238	СЛИГ
Общо	542	318

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

Сделки и разчети със свързани лица извън групата

Табл. 14

Продажби			
Клиент	Вид сделка	2019 г.	2018 г.
Санта Марина АД	Услуги	4	4
Общо		4	4

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	2019 г.	2018 г.
Санта Марина АД	СМР, комисионни	1 521	860
Общо		1 521	860

Вземания		
Клиент	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Санта Марина АД	СЛГ	5
Общо	-	5

Задължения		
Доставчик	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Санта Марина АД	СЛГ	886
Общо	-	886

29.01.2020 г.

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

