



Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2008 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 01.07.2008-30.09.2008 г.**

**1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през трето тримесечие на 2008 г.**

**1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през трето тримесечие на 2008 г.**

Сключени договори 01.07.2008-30.09.2008 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (лв.без ДДС)	Лв./кв.м
<b>В.с. Санта Марина, Созопол</b>	<b>56</b>	<b>5 191</b>	<b>14 861 360</b>	<b>2 863</b>
Етап 1	2	110	295 330	2 678
Етап 2	6	812	1 354 232	1 667
Етап 3	48	4 268	13 211 797	3 095
<b>В.с. Св. Иван Рилски, Банско</b>	<b>3</b>	<b>273</b>	<b>352 587</b>	<b>1 293</b>
<b>Общо</b>	<b>59</b>	<b>5 463</b>	<b>15 213 947</b>	<b>2 785</b>

**Постъпления по сключени договори за продажба на апартаменти  
за трето тримесечие на 2008 г.**

	Период 01.07.2008г. - 30.09.2008г. (в лв. с ДДС)
<b>В.с. Санта Марина, Созопол</b>	<b>13 315 912</b>
Етап 1	383 726
Етап 2	4 419 048
Етап 3	8 513 138
<b>В. с. Св. Иван Рилски, Банско</b>	<b>704 794</b>
<b>Общо в лева с ДДС:</b>	<b>14 020 706</b>

### **1.1.2. Продажби други имоти през трето тримесечие на 2008 г.**

Няма извършени продажби на недвижими имоти за отчетния период.

### **1.1.3. Покупки на имоти през трето тримесечие на 2008 г.**

Няма извършени покупки на недвижими имоти за отчетния период.

## **1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през второ тримесечие на 2008 г.**

### **1.2.1. Информация за получени кредити през трето тримесечие на 2008 г.**

На 08.09.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ сключи договори за банков кредит, както следва:

- Договор за инвестиционен кредит в размер до 3 000 000 (три милиона) евро и срок за издължаване на кредита до съответното число на 36 (тридесет и шестия) месец от датата на първото отпускане на средства по кредита, не по-късно от 30.08.2011 г.
- Договор за инвестиционен кредит в размер до 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро и краен срок за изплащане на всички задължения по кредита е съответното число на 18 (осемнадесетия) месец от датата на първото отпускане на средствата по кредита, но не по-късно от 30.04.2010 г.

### **1.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през второ тримесечие на 2008 г.**

На 08.10.2008 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news), както и в банката-депозитар – „Обединена Българска Банка” АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 за към 30.09.2008 г. Отчетът е публикуван и в информационния бюлетин на сайта на investor.bg.

За периода 01.07.2007-30.09.2007 г. е извършено лихвено плащане по емисията корпоративни облигации в размер на **EURO 166 087,20** (Сто шестдесет и шест хиляди осемдесет и седем и 20) евро. Датата на падежа е 15.08.2008 г..

## **1.3. Друга важна информация за трето тримесечие на 2008 г. (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 към 30.09. 2008 г. финансовият резултат на дружеството към 30.06.2008 г. е печалба в размер на **4 535** хил. лв.

## 2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2008 г. до 30.09.2008 г.

### 2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

#### 2.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти към 30.09.2008 г.

	Брой апартаменти	кв.м.	Стойност в лв. без ДДС
<b>В.с. Санта Марина</b>	<b>179</b>	<b>14 062</b>	<b>40 516 710</b>
Санта Марина Етап 1	11	643	1 287 555
Санта Марина Етап 2	82	6 234	16 427 737
Санта Марина Етап 3	86	7 185	22 801 417
<b>В.с. Св.Иван Рилски</b>	<b>12</b>	<b>1 098</b>	<b>1 775 339</b>
<b>Общо към 30.09.2008 г.</b>	<b>191</b>	<b>15 160</b>	<b>42 292 049</b>

#### 2.1.2. Нотариално придобити апартаменти към 30.09.2008 г.

	Брой апартаменти	кв.м.	Стойност в лв. без ДДС
Санта Марина Етап 1	248	18 329	20 385 983
Санта Марина Етап 2	180	13 934	17 699 000
Св.Иван Рилски	76	7 143	9 788 000
<b>Общо към 30.09.2008 г.</b>	<b>504</b>	<b>39 406</b>	<b>44 872 983</b>

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

Към 30.09.2008 г. приходите от дейността възлизат на 22 816 хил. лв. спрямо 32 706 хил.лв. за същия период на миналата година. В структурата на нетните приходи от продажби делът на приходите от продажба на продукцията (апартаменти) е най-висок - 22 239 хил.лв. или 97% от нетните приходи. От началото на годината дружеството е сключило договори за продажба на 191 апартамента на обща стойност 42,3 млн.лв. Броят на продадените апартаменти е с 13 повече спрямо този за същия период на миналата година. Отчетеното намаление на приходите от продажби с 22 % се дължи на нормативните изисквания, според които плащанията се признават като приход при издаване разрешение за ползване.

Разходите на фонда за отчетния период също намаляват. Към деветмесечието на 2008 г. дружеството е извършило разходи в размер на 18 281 хил.лв., което представлява спад от 35% спрямо размера им към края на септември 2007 г. когато тяхното значение е 24 858 хил. лв. В общата стойност на разходите за дейността по икономически елементи основен дял (62%) заема балансовата стойност на продадените активи (11 224 хил. лв.).

Финансовият резултат на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2008 г. е печалба в размер на 4 535 хил.лв., а финансовият резултат за разпределение - 4 558 хил.лв. Отчетеният финансов резултат за разпределение бележи спад от 30% спрямо същия период на миналата година, когато печалбата за разпределение е 5 901 хил.лв.

Печалбата на дружеството е формирана от приходите от 117 финализирани договора за продажба на апартаменти (в.с. „Санта Марина” – 113 апартамента, в.с. „Св. Иван Рилски” – 4 апартамента).

Към края на месец септември дружеството има 104 сключени предварителни договори за продажба за общо 25,7 млн.лв., чието финализиране ще се осъществи през четвърто тримесечие на 2008 г. и 2009 г.

За финансиране на своите нови проекти дружеството използва комбинирана схема от собствен и заемен капитал. В края на месец септември 2008 г. нетекущите задължения на фонда са 26 938 хил.лв., а текущите - 21 023 хил.лв.

Активите на дружеството към 30.09.2008 г. възлизат на 118 891 хил.лв. и бележат ръст от над 40% спрямо същия период на 2007 г., когато техният размер е 82 691 хил. лв. С 27% нарастват и инвестиционните имоти на фонда спрямо деветмесечието на миналата година и към края на септември техният размер е 33 139 хил.лв.

Приходите от продажби на апартаменти към 30.09.2008 г. , както и очакванията за приходи от продажби през четвърто тримесечие на 2008 г.

#### Приходи от продажба на апартаменти към 30.09. 2008 г.

Приходи към 30.09.2008	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв.)
<b>В.с. Санта Марина, Созопол</b>	<b>113</b>	<b>7 024</b>	<b>21 696 029</b>
Етап 1	14	1 019	2 004 542
Етап 2	99	6 005	19 696 486
<b>В. с. Св. Иван Рилски, Банско</b>	<b>4</b>	<b>301</b>	<b>537 820</b>
<b>ОБЩО:</b>	<b>117</b>	<b>7 325</b>	<b>22 238 849</b>

#### Очаквания за отчитане на приходи от продажби за четвърто тримесечие на 2008 г и 2009 г.

Сключени договори - нефинализирани към 30.09.2008	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв. без ДДС)
<b>В.с. Санта Марина, Созопол</b>	<b>97</b>	<b>7 910</b>	<b>24 609 746</b>
Етап 1	5	221	387 743
Етап 2	6	528	1 420 585
Етап 3	86	7 160	22 801 418
<b>В. с. Св. Иван Рилски, Банско</b>	<b>7</b>	<b>693</b>	<b>1 054 935</b>
<b>ОБЩО:</b>	<b>104</b>	<b>8 603</b>	<b>25 664 681</b>

**Изпълнение на план за продажбите във Ваканционно селище «Санта Марина»  
към 30.09.2008 г.**

	<b>Прогноза</b>	<b>Изпълнение</b>	<b>%</b>
<b>Брой апартаменти</b>	204	179	88
<b>кв.м</b>	15 060	14 062	93
<b>Стойност</b>	42 735 652	40 516 710	95

**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;
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 големи сделки със свързани лица.**

До 30.09.2008 г. са извършени следните големи сделки със свързани лица:

<b>Доставчик</b>	<b>Описание на доставките</b>	<b>Стойност без ДДС в хил. лв.</b>
"Феърплей Интернешънъл" АД	Управление недвижими имоти, наем, комисионни, обзавеждане	1 556
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	Строително-монтажни работи, комисионни, обзавеждане	960
"Кастилия" ЕООД	Проектантски услуги	90

<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)

"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление недвижими имоти, хотелски услуги	314
<b>ОБЩО:</b>		<b>2 920</b>
<b>Клиент</b>	<b>Описание на доставките</b>	<b>Стойност без ДДС в хил. лв.</b>
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем	328
<b>ОБЩО:</b>		<b>328</b>

15.10.2008 г.

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