



**Междинен доклад**  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2008 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 01.10.2008-31.12.2008 г.**

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

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

Сключени договори 01.10.2008-31.12.2008 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (лв.без ДДС)	Лв./кв.м
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>12</b>	<b>741</b>	<b>1 911 914</b>	2 579
Етап 1	1	34	60 794	1 797
Етап 2	1	57	98 691	1 736
Етап 3	10	651	1 752 429	2 847
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>322 932</b>	1 617
<b>Общо</b>	<b>14</b>	<b>941</b>	<b>2 234 846</b>	2 375

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

	Период 01.10.2008г. - 31.12.2008г. (в лв. с ДДС)
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>12 554 427</b>
Етап 1	348 951
Етап 2	776 119
Етап 3	11 429 357
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>822 004</b>
<b>Общо в лева с ДДС:</b>	<b>13 376 431</b>

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

Няма извършени продажби на недвижими имоти за отчетния период.

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

✓ На 02.10.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за покупка на урегулиран поземлен имот с площ 21 830 кв.м. Стойността на сделката е 6 000 000 евро без ДДС. Парцелът се намира в най-атраktivната част на ЖК Тракия, гр. Пловдив.

✓ На 19.12.2008 г. дружеството приключи придобиването на поземлени имоти с обща площ 50 660 кв.м., находящи се в землището на с. Герман, Столична община, район Панчарево, на обща стойност 2 943 920 евро при средна цена по-малко от 60 евро за кв.м. Сключената сделка представлява финалния етап на едногодишен процес на придобиване на общо 14 поземлени имота в посоченото землище.

## **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 четвърто тримесечие на 2008 г.**

През четвърто тримесечие на 2008 г. дружеството няма получени кредити.

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

На 09.01.2009 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 към 31.12.2008 г. Отчетът е публикуван и в информационния бюлетин на сайта на investor.bg.

За периода 01.10.2008-31.12.2008 г. няма извършено лихвено плащане по емисията корпоративни облигации.

## **1.3. Друга важна информация за четвърто 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 31.12.2008 г. финансовият резултат на дружеството към 31.12.2008 г. е печалба в размер на **13 744** хил. лв.

## 2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2008 г. до 31.12.2008 г.

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

#### 2.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти към 31.12.2008 г.

Сключени договори 01.01.-31.12.2008 г.	Брой апартаменти	кв.м.	Стойност в лв. без ДДС
„Санта Марина” Созопол	191	14 753	42 428 623
„Санта Марина” Етап 1	12	676	1 348 349
„Санта Марина” Етап 2	83	6 241	16 426 427
„Санта Марина” Етап 3	96	7 836	24 653 847
„Св.Иван Рилски”, Банско	14	1 298	2 098 271
Общо към 31.12.2008 г.	205	16 051	44 526 895

#### 2.1.2. Нотариално придобити апартаменти към 31.12.2008 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	13 942	17 699 000
„Св.Иван Рилски”, Банско	79	7 364	9 876 182
Общо към 31.12.2008 г.	507	39 635	45 961 165

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

Към 31.12.2008 г. приходите от дейността възлизат на 42 983 хил. лв. спрямо 47 899 хил.лв. за същия период на миналата година. В структурата на нетните приходи от продажби делът на приходите от продажба на продукция (апартаменти) е най-висок - 35 361 хил.лв. или 96% от нетните приходи. От началото на годината дружеството е сключило договори за продажба на 205 апартамента на обща стойност 44,5 млн.лв.

Разходите на фонда за отчетния период също намаляват. Към края на 2008 г. дружеството е извършило разходи в размер на 29 239 хил.лв., което представлява спад от 20% спрямо размера им към края на 2007 г. когато тяхното значение е 36 771 хил. лв. В общата стойност на разходите за дейността по икономически елементи основен дял (59%) заема балансовата стойност на продадените активи (17 174 хил. лв.).

Финансовият резултат на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2008 г. е печалба в размер на 13 744 хил.лв. Отчетеният финансов резултат бележи ръст от 24 % спрямо същия период на миналата година, когато печалбата е 11 128 хил.лв.

Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2008 г. е 7 765 хил.лв. и намалява с 13% спрямо 31.12.2007 г., когато печалбата за разпределение е 8 870 хил.лв.

Печалбата на дружеството е формирана от приходите от 173 финализирани договора за продажба на апартаменти (луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – 164 апартамента, луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски” – 9 апартамента).

Към 31.12.2008 г. дружеството има 62 сключени предварителни договори за продажба за общо 15,1 млн.лв., чието финализиране ще се осъществи през 2009 г.

За финансиране на своите нови проекти дружеството използва комбинирана схема от собствен и заеман капитал. В края на 2008 г. нетекущите задължения на фонда са 32 183 хил.лв., а текущите - 24 764 хил.лв.

Активите на дружеството към 31.12.2008 г. възлизат на 137 086 хил.лв. и бележат ръст от над 60% спрямо същия период на 2007 г., когато техният размер е 84 990 хил. лв.

Над 4 пъти нарастват и инвестиционните имоти на фонда спрямо края на 2007 г. и към 31.12.2008 г. техният размер е 53 849 хил.лв.

Приходите от продажби на апартаменти за четвърто тримесечие на 2008 г., към 31.12.2008 г., както и очакванията за приходи от продажби през 2009 г. са представени в таблиците по-долу:

#### Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2008 г.

Приходи за четвърто тримесечие на 2008 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв.)
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>51</b>	<b>4 072</b>	<b>12 456 812</b>
Етап 1	3	153	306 250
Етап 2	4	308	758 373
Етап 3	44	3 611	11 392 188
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>5</b>	<b>492</b>	<b>665 886</b>
<b>ОБЩО:</b>	<b>56</b>	<b>4 564</b>	<b>13 122 698</b>

#### Приходи от продажба на апартаменти към 31.12. 2008 г.

Приходи към 31.12.2008	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв.)
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>164</b>	<b>12 532</b>	<b>34 157 840</b>
Етап 1	17	1 172	2 310 793
Етап 2	103	7 750	20 454 859
Етап 3	44	3 611	11 392 188
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>9</b>	<b>793</b>	<b>1 203 706</b>
<b>ОБЩО:</b>	<b>173</b>	<b>13 326</b>	<b>35 361 546</b>

#### Очаквания за отчитане на приходи от продажби през 2009 г.

Сключени договори - нефинализирани към 31.12.2008	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв. без ДДС)
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>57</b>	<b>4 611</b>	<b>14 223 609</b>
Етап 1	2	102	142 287
Етап 2	3	284	819 664
Етап 3	52	4 225	13 261 659
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>5</b>	<b>505</b>	<b>893 239</b>

<b>ОБЩО:</b>	<b>62</b>	<b>5 116</b>	<b>15 116 848</b>
--------------	-----------	--------------	-------------------

**Изпълнение на план за продажбите  
в луксозен апартаментен комплекс «Санта Марина» към 31.12.2008 г.**

	<b>Прогноза</b>	<b>Изпълнение</b>	<b>%</b>
<b>Брой апартаменти</b>	204	191	94
<b>кв.м</b>	15 060	14 753	98
<b>Стойност</b>	42 735 652	42 428 623	99

**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 31.12.2008 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	3 099
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	Строително-монтажни работи, комисионни, обзавеждане	1 968
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление недвижими имоти, хотелски услуги	898
<b>ОБЩО:</b>		<b>5 965</b>

<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)

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	1 082
<b>ОБЩО:</b>		<b>1 082</b>

28.01.2009 г.

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