



**FAIRPLAY**  
PROPERTIES REIT

Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.03.2008 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 01.01.2008-31.03.2008 г.**

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

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

Сключени договори 01.01.2008-31.03.2008г	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (лв.без ДДС )	Лв./кв.м
<b>В.с. Санта Марина, Созопол</b>	<b>50</b>	<b>3 314</b>	<b>8 264 979</b>	
Етап 1	4	284	522 813	1 839
Етап 2	46	3 030	7 742 166	2 555
<b>В.с. Св. Иван Рилски, Банско</b>	<b>3</b>	<b>272</b>	<b>509 707</b>	1 875
<b>Общо</b>	<b>53</b>	<b>3 586</b>	<b>8 774 685</b>	

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

	Период 01.01.2008г. - 31.03.2008г. (в лв. с ДДС)
<b>В.с. Санта Марина, Созопол</b>	
Етап I	811 295
Етап II	7 702 957
<b>В. с. Св. Иван Рилски, Банско</b>	
	392 930
<b>Общо в лева с ДДС:</b>	<b>8 907 182</b>

**1.1.2. Продажби други имоти през първо тримесечие на 2008 г.**

Няма извършени продажби на недвижими имоти за отчетния период.

**1.1.3. Покупки на имоти през първо 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 първо тримесечие на 2008 г.**

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

На 31.03.2008 г. Дружеството сключи следните договори за банков кредит:

1. *Договор за инвестиционен кредит* в размер до 3 750 000 (три милиона седемстотин и петдесет хиляди) евро и срок за издължаване на кредита до 30.03.2010 г.
2. *Договор за револвиращ кредит* в размер до 1 140 000 (един милион сто и четиридесет хиляди) евро и краен срок за ползване на средствата по кредита 30.03.2009 г.
3. *Договор за инвестиционен кредит* в размер до 1 350 000 (един милион триста и петдесет хиляди) евро и срок за издължаване на кредита до 30.06.2008 г.

Средствата по кредитите ще бъдат използвани за финансиране покупката на четири съседни поземлени имота, находящи се в гр. София Студентски град.

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

На 10.04.2008 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 към първо тримесечие на 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 EUR 172 880 (Сто седемдесет и две хиляди осемстотин и осемдесет евро). Датата на лихвеното плащане е 15.02.2008 г.

### **1.3. Друга важна информация за първо тримесечие на 2008 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН)**

#### **1.3.1. Относно: Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството и причини за промяната; промени в начина на представляване; назначаване или освобождаване на прокурист.**

На проведено на 25.03.2008 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по т. 5 от обявения дневен ред Общото събрание на акционерите освободи досегашния Съвет на директорите, в състав:

- Маню Тодоров Моравенов – Председател и член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- Ивайло Александров Панов - Член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- Здравко Кирилов Иванов - Член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

и избра нов Съвет на директорите, в състав:

- Маню Тодоров Моравенов на длъжност Член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с мандат от 5 (пет) години;
- Ивайло Александров Панов на длъжност Член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с мандат от 5 (пет) години
- Светослав Петров Солтариев на длъжност Член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с мандат от 5 (пет) години.

#### **1.3.2. Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.**

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството към 31.03. 2008 г. финансовият резултат на дружеството към 31.03.2008 г. е печалба в размер на **1 834** хил. лв.

#### **1.3.3. Относно: Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.**

На проведено на 25.03.2008 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение по т. 6 от обявения дневен ред (покана обнародвана в ДВ, бр. 19 от 22.02.2008 год.) дружеството да разпредели **брутен дивидент** за 2007 г. в размер на **8 000 000 лв.** или 90,19 % от печалбата за разпределение, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 8 869 990,61 лв.

Право на дивидент имаха лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни след датата на ОСА или към 08.04.2008 год.

Брутният размер на дивидента на една акция, който акционерите ще получат е в размер на **0,1433 (нула цяло и хиляда четиристотин тридесет и три десетохилядни) лева, при закръгление до четвърти знак след десетичната запетая.**

От 14.04.2008 г. започна изплащането на дивидент на акционерите на дружеството.

#### **1.3.4. Относно:** Увеличение или намаление на акционерния капитал.

Капиталът на Дружеството е увеличен от 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лева на 55 825 370 (петдесет и пет милиона осемстотин двадесет и пет хиляди триста и седемдесет) лева, разделен в същия брой акции в резултат на публичното предлагане на ценни книжа (подписка).

Подписката започна на **28 Януари 2008** г. и приключи на **6 Март 2008** г. В срока на подписката акционерите са записали 5 125 370 броя нови акции.

На 08.04.2008 г. Търговският регистър при Агенцията по вписванията вписа увеличението на капитала на дружеството от 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лева на 55 825 370 (петдесет и пет милиона осемстотин двадесет и пет хиляди триста и седемдесет) лева, разделен в същия брой акции.

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

Финансовият резултат на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.03.2008 г. е печалба в размер на 1 834 хил. лв. Приходите на дружеството от продажба на апартаменти нарастват трикратно спрямо същия отчетен период на миналата година и възлизат на 6.737 млн. лв.

Реализираните приходи от дейността са 6 908 хил. лв. От тях 98 % или 6 737 хил. лв. се формират от приключване на договори за продажбата на 36 апартамента (в.с. „Санта Марина” – 34 апартамента, в.с. „ Св. Иван Рилски” – 2 апартамента). Приходите от наеми и тези от мениджмънт са съответно 148 хил. лв. и 19 хил.лв.

В общата стойност на разходите за дейността по икономически елементи (5 047 хил.лв.) основен дял заема балансовата стойност на продадените активи (3 535 хил. лв.<sup>1</sup>). Активите на дружеството към 31.03.2008 г. възлизат на 112 314 хил.лв. и бележат ръст от 32% спрямо края на 2007 г.

Размерът на извършените нови инвестиции за първото тримесечие на 2008 г. е 6 400 хил.лв. без ДДС, а стойността на сключените договори за продажби без ДДС – 8 775 хил.лв.

Към края на март „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има 48 неприключили договори за продажба, които ще реализират допълнителна печалба от 4 348 хил.лв. през следващия отчетен период на 2008 г. Дружеството има и резервации за бъдеща продажба на още 43 апартамента на стойност 12 430 хил. лв.

Приходите от продажби на апартаменти за първо тримесечие на 2008 г. , както и очакванията за печалба от сключените договори нефинализирани към 31.03.2008 г. са представени в следните таблици.

---

<sup>1</sup> Това е стойността на продадените апартаменти.

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

Приходи към 31.03.2008	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв.)
<b>В.с. Санта Марина, Созопол</b>	<b>34</b>	<b>2 668.15</b>	<b>6 445 988.43</b>
Етап 1	5	495.36	896 325.69
Етап 2	29	2 172.79	5 549 662.74
<b>В. с. Св. Иван Рилски, Банско</b>	<b>2</b>	<b>168.04</b>	<b>291 079.00</b>
<b>ОБЩО:</b>	<b>36</b>	<b>2 836.19</b>	<b>6 737 067.43</b>

### Очаквания за отчитане на печалба от продажби за 2008г.

Сключени договори - нефинализирани към 31.03.2008	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв.)	Печалба (в лв.)
<b>В.с. Санта Марина, Созопол</b>	<b>47</b>	<b>4 144.48</b>	<b>10 913 795.44</b>	<b>4 295 871.77</b>
Етап 1	8	502.80	984 657.72	277 810.27
Етап 2	39	3 641.68	9 929 137.71	4 018 061.50
<b>В. с. Св. Иван Рилски, Банско</b>	<b>1</b>	<b>103.80</b>	<b>164 367.00</b>	<b>52 427.00</b>
<b>ОБЩО:</b>	<b>48</b>	<b>4 248.28</b>	<b>11 078 162.44</b>	<b>4 348 298,77</b>

### 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>2</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;

<sup>2</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)

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 31.03.2008 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Управление недвижими имоти, наем, комисионни, обзавеждане	268
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	Строително-монтажни работи, комисионни, обзавеждане	175
"Кастилия" ЕООД	Проектантски услуги	41
"ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризм" ЕООД	Транспортни и хотелски услуги	1
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление недвижими имоти, хотелски услуги	144
"Технотранс Глобъл" ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	6
"Евро Гарант" АД	Консултации	5
<b>ОБЩО:</b>		<b>640</b>

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем	166
<b>ОБЩО:</b>		<b>166</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Разчетите със свързани лица към 31.03.2008 г. (в хил. лв.) са както следва:

Доставчик / Клиент	Вземане	Задължение
--------------------	---------	------------

"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	433	2
"Технотранс Глобъл" ЕООД	-	2
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	-	721
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	95	-
"Евро Гарант" АД	-	1
<b>ОБЩО:</b>	<b>528</b>	<b>726</b>

22.04.2008 г.

Маню Моравенов

(Изпълнителен директор  
на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ)