



Междинен доклад
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2009 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 01.10.2009-31.12.2009 г.

1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2009 г.

1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през четвърто тримесечие на 2009 г.

Сключени договори 01.10.2009- 31.12.2009	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.	лв./кв.м с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	35	2 384	6 259 101	2 625
Етап 1	-	-	-	
Етап 2	-	-	-	
Етап 3	35	2 384	6 259 101	2 625

1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през четвърто тримесечие на 2009 г.

Няма извършени други продажби на недвижими имоти за отчетния период.

1.1.3. Покупки на имоти през четвърто тримесечие на 2009 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 четвърто тримесечие на 2009 г.

1.2.1. Информация за получени кредити през четвърто тримесечие на 2009 г.

През отчетния период дружеството получило кредит в размер на 3 250 000 евро за рефинансиране на разходи за строителство на етап 3 от апартаментен комплекс „Санта Марина”, Созопол.

За четвърто тримесечие на 2009 г. са извършени погасителни вноски по главници в размер на 3 153 857 евро.

1.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през четвърто тримесечие на 2009 г.

На 11.01.2010 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 31.12.2009 г.

За периода 01.10.2009 -31.12.2009 г. няма извършено лихвено плащане по емисията корпоративни облигации.

1.3. Друга важна информация за четвърто тримесечие на 2009 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 финансовият резултат към 31.12.2009 г. е печалба в размер на 1 633 хил. лв.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2009 г. до 31.12.2009 г.

2.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.

Няма извършени покупки на недвижими имоти за отчетния период.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2009-31.12.2009 г.

Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2009 г.

Сключени договори 01.01.2009- 31.12.2009	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.	лв./кв.м с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	161	12 240	33 014 887	2 697
Етап 1	2	142	380 996	2 676
Етап 2	5	469	1 200 557	2 556
Етап 3	154	11 629	31 433 334	2 703
„Св. Иван Рилски”, Банско	5	364	559 367	1 537
ОБЩО:	166	12 604	33 574 255	

2.2. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2009 г. до 31.12.2009 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН)

2.2.1. Относно: Изменения и/или допълнения в устава на дружеството.

На проведеното на 25.03.2009 г. Редовно общо събрание акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение по т. 9 от обявения дневен ред (покана обявена в ТР 20.02.2009 год.) за приемане на изменения и допълнения на Устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ съгласно предложенията на Съвета на директорите.

С решение на КФН №346-ДСИЦ от 08.04.2009 г. е издадено одобрение за промените в устава на Дружеството.

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

На проведеното на 25.03.2009 г. Редовно общо събрание акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ взеха решение по т. 6 от обявения дневен ред (покана обявена в ТР 20.02.2009 год.) дружеството да разпредели **брутен дивидент** за 2008 г. в размер на **7 257 298.10 лв.** или 93,46 % от печалбата за разпределение, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 7 765 245.64 лв. Брутният размер на дивидента на една акция е в размер на 0.13 лв. (тринадесет стотинки). Право на дивидент имаха лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни след датата на ОСА или към 08.04.2009 год.

2.2.3. Относно: Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

На 30 септември 2009 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ финализира сделка за продажба на право на строеж върху част от своя проект- „Търговски парк Тракия“, гр. Пловдив, където ще бъде изграден супермаркет от веригата „Лидл“. Договорът е на стойност 2 265 480 евро без ДДС. Купувач е „Лидл България“ ЕООД&Ко КД, която е част от немската Schwarz-Gruppe.

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

Към 31.12.2009 г. приходите от дейността възлизат на 29,9 млн. лв. и отбелязват спад от 30% спрямо размера им от 42,9 млн.лв. към края на миналата година. От реализираните приходи от дейността 75 % или 22,3 млн. лв. се формират от приключване на договори за продажбата на 111 апартамента в комплексите „Санта Марина“, Созопол и „Св. Иван Рилски“, Банско.

В статията „Други приходи от продажби“ се включват приходите от наем и експлоатация на инвестиционни имоти (2 081 хил. лв), приходите от учредяване право на строеж (4 434 хил.лв.) и приходи от отказани резервации (44 хил лв). Петкратното нарастване на „Други приходи от продажби“ се дължи на финализирана сделка за продажба на право на строеж върху част от проект „Търговски парк Тракия“, гр. Пловдив.

Към края на декември 2009 г. фондът е извършил разходи в размер на 28,3 млн.лв., което представлява незначителен спад спрямо размера им към края на 2008 г., когато те възлизат на 29,2 млн. лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (65%) заемат балансовата стойност на продадените активи (16,4 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 29% (7,3 млн.лв.).

С 24% нарастват разходите за лихви на годишна база и към края на 2009 размерът им е 3 млн.лв.

Финансовият резултат на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2009 г. е печалба в размер на 1 663 хил.лв. Спадът на печалбата се дължи основно на намаляването на приходите от продажбата на апартаменти през 2009 г. Сключените договори за продажба на апартаменти на годишна база намаляват с 22% спрямо 2008 г. , когато техният размер е 183. За изминалата година дружеството е сключило нови договори за продажба на 166 апартамента с обща РЗП 12 604 кв. м. на стойност 33,6 млн. лв.

Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2009 г. е 1 004 хил.лв. и намалява с над 80% спрямо 31.12.2008 г., когато печалбата за разпределение е 7 765 хил.лв.

Към края на м.декември дружеството има 105 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 17,1 млн.лв. през следващите четири години.

За финансиране на своите проекти компанията използва комбинирана схема от собствен и заеман капитал. Нетекущите задължения на фонда на годишна база намаляват с 20% и възлизат на 25,7 млн.лв при 32,1 млн.лв. в края на 2008 г.

Ръст от 33% се наблюдава при текущите задължения, които към края на годината са 32,9 млн.лв.

Към 31.12.2009 г. дружеството разполага с активи на стойност 133,142 млн.лв.

Приходите от продажби на апартаменти за четвърто тримесечие на 2009 г., за цялата 2009 г., както и очакванията за отчитане на приходи от продажби за периода 2010-2013 г. са представени в таблиците по-долу:

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2009 г.

Приходи от продажба на апартаменти за четвърто тримесечие на 2009 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	27	2 034	4 847 602
Етап 1	-	-	-
Етап 2	-	-	-
Етап 3	27	2 034	4 847 602
„Св. Иван Рилски”, Банско	3	268	364 943
Общо:	30	2 302	5 212 545

Приходи от продажба на апартаменти към 31.12. 2009 г.

Приходи от продажба на апартаменти към 31.12.2009 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	106	8 415	21 666 887
Етап 1	2	142	314 726
Етап 2	5	344	927 057
Етап 3	99	7 929	20 425 105
„Св. Иван Рилски”, Банско	5	450	663 941
Общо:	111	8 865	22 330 828

Очаквания за отчитане на приходи от продажби през 2010-2013 г.

Нефинализираните договори 2010-2013 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	101	7 493	16 571 111
2010	62	4 712	10 352 044
2011	18	1 161	1 973 816
2012	19	1 497	3 948 617
2013	2	124	296 634
„Св. Иван Рилски”, Банско 2010 г.	4	315	512 854
Общо	105	7 808	17 083 965

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).¹ 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 31.12.2009 г. са извършени следните големи сделки със свързани лица:

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"Феърплей Интернешънъл" АД	Управление недвижими имоти, наем	1 923
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление недвижими имоти, хотелски услуги	2 028
ОБЩО:		3 951

¹ 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

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наеми и др. услуги	1 542
ОБЩО:		1 542

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

29.01.2010 г.

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