

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 30.09.2007 г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Ивайло Александров Панов** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството
- **Маню Тодоров Моравенов** - Изпълнителен Директор
- **Здравко Кирилов Иванов** - член на Съвета на директорите на Дружеството

Адресът на управление и за кореспонденция на дружеството е гр. София, бул. "Черни връх" 51Б
Интернет адресът на дружеството е <http://www.fpp.bg>

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Основа за изготвяне на финансовите отчети

Основа за изготвяне финансовите отчети на Дружеството са Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), ПМС 207 от 07.08.2006 г., обн. ДВ бр. 66 от 2006 г.

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Курсовите разлики, които възникват при уреждането или преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, се отразяват в Отчета за доходите.

Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- съществените рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи, както и приходите и разходите за лихви, се признават в Отчета за доходите в момента на тяхното възникване, при спазване принципа на текущото начисляване. Приходите и разходите, свързани с една и съща сделка, се признават едновременно.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. При покупка тя е равна на покупната цена, увеличена с всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да доведат до увеличаване на тяхната първоначално оценена ефективност и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оцененния полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привездането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Последващи разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив.

Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, в който са направени.

Амортизация се начислява, като се използва линейният метод върху оцененния полезен живот на отделните групи активи.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират по себестойност в инвестиционни имоти. В случаите, когато дружеството договори удовлетворяващи цени с потенциални купувачи:

- инвестиционните имоти се трансформират в текущи активи;
- недвижимите имоти в процес на придобиване се представят като незавършено производство;
- новопридобитите недвижимите имоти се представят като текущи активи по смисъла на МСФО 5 Нетекучи активи, държани за продажба, и преустановени дейности.

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразява в Отчета за доходите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, през който са възникнали.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания; финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават първоначално по справедлива стойност, а в случаите на придобиване на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, плюс разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – когато договорните права са изтекли или активът е продаден.

Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент. При наличието на обезценка на инвестицията, финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за доходите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са такива активи, които са придобити главно с цел да бъде продаден в близко бъдеще, както и деривативните финансови активи, освен ако не са ефективни хеджиращи инструменти. След първоначалното признаване финансовите активи от тази категория се оценяват по справедлива стойност.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност.

Кредитите и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Те са създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки метода на ефективната лихва. Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката.

Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

При първоначалното признаване на финансов пасив, предприятието го признава по справедливата му стойност, плюс, в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

След първоначалното признаване предприятието оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато са одобрени на Събрание на акционерите. Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра

приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

3.1. Към 30.09.2007 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на 16 886 хил. лв. Разходите са за:

- придобито право на строеж и инвестиционни разходи за изграждане на хотел в гр. Банско, местността "Св. Иван" – 13 718 хил. лв.
- инвестиционни разходи за придобиване на търговски комплекс в гр. Созопол, местността "Св. Марина" – 1 717 хил. лв.
- инвестиционни разходи за ремонтни работи на обект – с. Черноморец – 1 451 хил. лв.

3.2. Към 30.09.2007 г. дружеството притежава следните инвестиционни имоти със справедлива стойност 26 131 хил. лв.:

- търговски комплекс в гр. Созопол, местността "Св. Марина" със справедлива стойност 4 575 хил. лв.
- недвижим имот (земя и сграда) в с. Черноморец със справедлива стойност 1 753 хил. лв.
- недвижими имоти (земи) в гр. Созопол, местността "Св. Марина" и "Мисаря" със справедлива стойност 15 727 хил. лв. и 2 093 хил. лв. приходи от преоценка, представени като други приходи в отчета за доходите.
- недвижими имоти (земи) в гр. Сандански – 1 198 хил. лв.
- недвижими имоти (земи) в с. Черноморец – 212 хил. лв.
- недвижими имоти (земи) в с. Паничище – 2 666 хил. лв.

През 2007 г. Дружеството рекласифицира инвестиционни имоти със справедлива стойност 1 283 хил. лв. като текущи активи, поради сключени договори за продажба.

През 2007 г. Дружеството продава инвестиционни имоти в гр. Сандански с балансова стойност 1 243 хил. лв. за 1 377 хил. лв. В Отчета за доходите продажбата е отразена като Други приходи от дейността.

3.3. Сумата от 2 625 хил. лв., представена като незавършено производство, представлява:

- инвестиционни разходи за изграждане на недвижими имоти в местността "Санта Марина", гр. Созопол – 2 607 хил. лв.
- инвестиционни разходи за изграждане на недвижими имоти в с. Паничище – 18 хил. лв.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, представени като незавършено производство, са за имоти, за които има сключени предварителни договори за продажба.

3.4. Апартаменти и ателиета с разрешение за ползване в гр. Созопол, местността "Св. Марина" и гр. Банско, местността "Св. Иван", за които има сключени договори за продажба, на стойност 26 176 хил. лв. са представени като "Други краткотрайни активи" в баланса. От тях 25 578 хил. лв. са придобити по себестойност апартаменти, а 355 хил. лв. – рекласифицирани по справедлива стойност инвестиционни имоти. Разликата от 243 хил. лв. представлява оборудване към апартаментите.

3.5. Паричните средства на дружеството към 30.09.2007 г. са в размер на 774 хил. лв., разпределени както следва:

Парични средства в банкови сметки и срочни депозити	732 хил. лв.
- в т.ч. по набирателна сметка	
Парични средства в брой	42 хил. лв.

3.6. Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към 30.09.2007 г. е в размер на 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лева, разпределен на 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.7. Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват заплати и хонорари по договори за управление и социални осигуровки.

Задълженията на дружеството към персонала към 30.09.2007 г. са в размер на 9 хил. лв., а към осигурителни предприятия – 3 хил. лв.

3.8. До 30.09.2007 г. са извършени следните сделки с обслужващи дружества и свързани лица:

3.8.1. Сделки с обслужващи дружества:

➤ дружеството е ползвало услуги по управление на недвижими имоти от "Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД – на обща стойност – 413 хил. лв. (без ДДС).

➤ дружеството е ползвало услуги по управление на недвижими имоти от "Феърплей Интернешънъл" АД – на обща стойност – 237 хил. лв. (без ДДС).

➤ дружеството е ползвало счетоводни услуги от "Камен Каменов" ЕООД – на обща стойност – 13 хил. лв. (без ДДС).

3.8.2. Отделно от разходите по т. 3.8.1 сделките със свързани лица са както следва:

➤ дружеството е извършило разходи за придобиване на недвижими имоти, строително-монтажни работи и комисионни от "Санта Марина" АД – на обща стойност – 18 154 хил. лв. (без ДДС)

➤ дружеството е извършило разходи за строително-монтажни работи и комисионни от "Иван Рилски Пропъртис" ООД – на обща стойност – 2 083 хил. лв. (без ДДС)

➤ дружеството е извършило разходи за наем и комисионни от "Феърплей Интернешънъл" АД - на обща стойност 90 хил. лв. (без ДДС).

➤ дружеството е ползвало услуги от "Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД – на обща стойност – 2 хил. лв. (без ДДС).

➤ дружеството е ползвало транспортни услуги от "Технотранс Глобъл" ЕООД – на обща стойност – 21 хил. лв. (без ДДС)

➤ дружеството е ползвало услуги от "Феърплей Интернешънъл Травел и Туризм" ЕООД - на обща стойност – 3 хил. лв. (без ДДС)

➤ дружеството е продало на "Сандански Ритейл Център" ЕООД недвижим имот на стойност 1 377 хил. лв. (без ДДС).

➤ дружеството е реализирали приходи от наеми от "Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД – на обща стойност – 70 хил. лв. (без ДДС).

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Разчетите със свързани лица към 30.09.2007 г. са:

- задължения към "Технотранс Глобъл" ЕООД – 4 хил. лв.
- вземане по предоставени аванси от "Санта Марина" АД – 251 хил. лв.
- вземане от "Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД – 48 хил. лв.

3.9. На 05.07.2006 г. на дружеството е отпуснат финансов кредит от Стопанска и Инвестиционна Банка АД в размер на 3 млн. евро със срок на издължаване – 24 месеца и гратисен период – 6 месеца. Разходите за лихви, свързани с кредита и признати през 2007 г., са в размер на 251 хил. лв. Към 30.09.2007 г. задължението по главницата е в размер на 2 233 хил. лв.

На 14.08.2006 г. дружеството емитира облигационен заем с номинална стойност на облигациите 4 млн. евро, лихвени плащания на 6 месеца и дата на падежа за главнично плащане – 15.08.2011 г. Годишният лихвен процент е в размер на 6-месечния Euribor + 4%, но не по-малко от 6,75%. До 30.09.2007 г. начислените разходи за лихви по облигационния заем са в размер на 474 хил. лв., като 84 хил. лв., неплатени към 30.09.2007 г., са посочени като други краткосрочни задължения, а 8 хил. лв (амортизация на разходите емисията) – в увеличение на амортизираната стойност на заема. Амортизираната стойност на облигационния заем към 30.09.2007 г. е в размер на 7 779 хил. лв.

На 29.06.2007 г. е сключен договор с Българска пощенска банка АД за банков кредит (овърдрафт) в размер на 3 500 000 Евро. Крайният срок за издължаване на кредита е 13.10.2008 г., а годишният лихвен процент – действащият тримесечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5 пункта. Към 30.09.2007 г. усвоената част от кредита е в размер на 6 461 хил. лв., а признатите лихви – 34 хил. лв.

3.10. Към датата на междинния финансов отчет няма разграничени условни активи, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Като условни пасиви към 30.09.2007 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми:

- по кредита от СИБанк АД – недвижими имоти – 6 515 хил. лв.
- по кредита от БПБ АД – недвижими имоти – 6 845 хил. лв.
- по облигационния заем – недвижими имоти – 14 188 хил. лв.

3.11. Финансовият резултат на дружеството към 30.09.2007 г. е печалба в размер на 7 848 хил. лв.

Финансовият резултат за разпределение между акционерите се изчислява както следва:

1	Финансов резултат към 30.09.2007 г. (печалба)	7 848 265.63
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	2 092 933.37
3	Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	10 731 268.94
4	Положителна разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	10 877 531.76
5	Финансов резултат за разпределение (1 - 2 - 3 + 4)	5 901 595.08

Дата: 17.10.2007 г.

Съставил:

Ръководител:

/ Камен Каменов /

/ Маню Моравенов /