

Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2007 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. За периода 01.07.2007-30.09.2007 г.**

**1.1. Покупки и продажби на недвижими имоти.**

**1.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти през трето тримесечие на 2007 г.**

	<b>брой</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Стойност хил.лв. без ДДС</b>
Санта Марина Етап 1	40	2 942	5 821 292
Санта Марина Етап 2	20	1 752	4 761 956
Св.Иван Рилски	-	-	-
<b>Общо към 30.09.2007 г.</b>	<b>60</b>	<b>4 694</b>	<b>10 583 248</b>

**1.1.2. Продажби други имоти през трето тримесечие на 2007 г.**

Няма извършени продажби на недвижими имоти за отчетния период.

**1.1.3. Покупки на имоти през трето тримесечие на 2007 г.**

	<b>брой</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Стойност хил.лв. без ДДС</b>
Паничище	земя	25 611	2 663 544
Черноморец	земя	1 330	208 100

**Всички закупени имоти са застраховани.**

## 1.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството.

1.2.1. На 13.07.2007 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ подписа Анекс №1 към Договор за овърдрафт №100-566/29.06.2007 г. с Българска Пощенска Банка АД, в следствие на което:

- Срокът на кредита се удължава от три на петнадесет месеца;
  - Видът на предоставения кредит се променя от овърдрафт на кредитен лимит-кредитна линия;
- Размерът на кредита се променя от EUR 500 000 /Петстотин хиляди евро/ на EUR 3 500 000 /Три милиона и петстотин хиляди евро/.

1.2.2. На 12.10.2007 г. Дружеството е представило отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към трето тримесечие на 2007 г. в КФН, БФБ и банката-депозитар – ОББ АД.

За периода 01.07.2007-30.09.2007 г. е извършено лихвено плащане по емисията корпоративни облигации в размер на EUR 157 594 (Сто петдесет и седем хиляди петстотин деветдесет и четири евро). Датата на лихвеното плащане е 15.08.2007 г.

## 2. С натрупване от 01.01.2007 г. до 30.09.2007 г.

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

#### 2.1.1. Сключени договори за продажби на апартаменти към 30.09.2007г (включително и за 2006 г.)

	брой	кв.м.	Стойност хил.лв. без ДДС
Санта Марина Етап 1	212	30 698 428	30 305 749
Санта Марина Етап 2	49	3 906	9 727 782
Св.Иван Рилски	13	1 247	2 250 266
<b>Общо към 30.09.2007 г.</b>	<b>274</b>	<b>30 703 582</b>	<b>42 283 796</b>

#### 2.1.2. Сключени договори за продажби на апартаменти за периода 01.01.-30.09.2007 г.

	брой	кв.м.	Стойност хил.лв. без ДДС
Санта Марина Етап 1	126	9 134	18 387 581
Санта Марина Етап 2	38	3 067	7 855 207
Св.Иван Рилски	5	396	758 953
<b>Общо към 30.09.2007 г.</b>	<b>169</b>	<b>12 597</b>	<b>27 001 741</b>

### 2.1.3. Нотариално придобити апартаменти към 30.09.2007 г. (вкл. и за 2006 г.)

	<b>брой</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Стойност хил.лв. без ДДС</b>
Санта Марина Етап 1	210	15 867	17 547 630
Санта Марина Етап 2	33	2 319	2 943 336
Св.Иван Рилски	76	7 143	6 435 031
<b>Общо към 30.09.2007 г.</b>	<b>319</b>	<b>25 329</b>	<b>26 925 997</b>

### 2.1.4. Нотариално прехвърлени апартаменти към клиенти до 30.09.2007 г. (вкл. и за 2006 г.)

	<b>брой</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Стойност хил.лв. без ДДС</b>
Санта Марина Етап 1	155	11 538	21 288 199
Санта Марина Етап 2	12	954	2 082 212
Св.Иван Рилски	11	1 044	1 905 088
<b>Общо към 30.09.2007 г.</b>	<b>178</b>	<b>13 535</b>	<b>25 275 498</b>

### 2.1.5. Покупки на имоти за периода 01.01.-30.09.2007 г.

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 преценка, 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.

Всички закупени имоти са застраховани.

### 2.1.6. Продажби на други имоти към 30.09.2007 г.

	брой	кв.м.	Стойност хил.лв. без ДДС
Сандански - земя	земя	19 615	1 376 625

Към 30.09.2007 г. относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи ( 71 817 хил.лв.) е 10,83%.

## **2.2. Информация за получени кредити и изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството.**

➤ На 29.06.2007 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ сключи Договор за овърдрафт с Българска Пощенска Банка АД при следните параметри:

- Цел: Осигуряване на оборотни средства;
- Размер: EUR 500 000 /Петстотин хиляди евро/;
- Срок за издължаване на кредита: 90 (деветдесет) дни;
- Обезпечение: договорна ипотека.

С предоставения овърдрафт се цели ускоряване на инвестиционния процес, което ще доведе и до ускоряване постъпленията на дружеството.

На 13.07.2007 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ подписа Анекс №1 към Договор за овърдрафт №100-566/29.06.2007 г. с Българска Пощенска Банка АД (вж. стр.2)

На 12.10.2007 г. Дружеството е представило отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100030068 към трето тримесечие на 2007 г. в КФН, БФБ и банката-депозитар – ОББ АД. (вж. стр.2)

## **2.3. Друга важна информация за периода 01.09.2007-30.092007 г.**

### **2.3. 1. Годишно Общо събрание на акционерите на дружеството.**

На 20.03.2007 г. бе проведено Годишното Общо събрание на акционерите на дружеството (ГОСА), на което бяха приети промени в устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, с които се намалява максималния размер на разходите за управление от 15% на 6.5%. Акционерите одобриха и приеха доклада на Съвета на директорите, за дейността му през 2006 г., годишния финансов отчет за изтеклата финансова година, одиторския доклад, както и този на Директора за връзки с инвеститорите.

На ГОСА беше представена интензивна инвестиционна програма на дружеството за 2007 и 2008 г. на стойност минимум 70 млн. лв., чието изпълнение включва два нови проекта и развитие на третия етап от ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол.

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

- По т.5 от дневния ред на ГОСА, проведено на 20.03.2007 г. – „Вземане на решение за промени в състава на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“, Общото събрание на акционерите гласува следното решение: „Освобождава Анна Петрова Захаријева от длъжност Председател на Съвета на директорите, освобождава Дора Иванова Цолова от длъжност член на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите избира Ивайло Александров Панов на длъжност член на Съвета на директорите, избира Здравко Кирилов Иванов на длъжност член на Съвета на Директорите.

### **Относно: Изменения и/или допълнения в устава на дружеството**

- По т.8 от дневния ред на ГОСА, проведено на 20.03.2007 г.– „Вземане на решение за изменение и допълнение на устава на ФеърПлей Пропъртис“, бяха приети следните изменения и допълнения - вж. Приложение №1

### **2.3.2. Награда за най-добро корпоративно управление.**

На 28.06.2007 г. ФПП получи приза на Асоциацията на инвеститорите в категорията „Най-добро корпоративно управление при дружества със специална инвестиционна цел за 2006 г.”

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

Към 30.09.2007 г. общите приходи от продажби (без приходите от преоценка) възлизат на 30 млн. лв., реализирани от отчитането на продажбата на 197 апартамента. Паричните постъпления от продажби възлизат на 37.2 млн. лв., в това число 35.8 млн. лв. от продажба на апартаменти и 1.4 млн. лв. от продажба на земи. За последното тримесечие финансовият резултат на ФПП е удвоен и възлиза на 7,9 млн.лв.

В резултат на новите договори към 30.09.2007 г. дружеството е продало 90% от апартаментите си от етап I на ваканционен комплекс „Санта Марина”, 27% от етап II на същия комплекс и 17% от ваканционен комплекс „Иван Рилски.

## **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*

---

<sup>1</sup> За повече информация, вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за първично публично предлагане на акции

- *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 30.09.2007 г. дружеството е извършило следните големи сделки със свързани лица:**

➤ 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), както следва:

➤ 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 продало на “Сандански Ритейл Център” ЕООД недвижим имот на стойност 1 377 хил. лв. (без ДДС).

17.10.2007 г.

Маню Моравенов

(Изпълнителен директор  
на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ)