



Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2009 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 01.07.2009-30.09.2009 г.**

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

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

Сключени договори 01.07.2009- 30.09.2009	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.	лв./кв.м с ДДС
<b>Санта Марина</b>	<b>56</b>	<b>4 727</b>	<b>12 826 910</b>	<b>2 713</b>
Етап 1	-	-	-	-
Етап 2	-	-	-	-
Етап 3	56	4 727	12 826 910	2 713

**1.1.2. Продажби на други недвижими имоти през трето тримесечие на 2009 г.**

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.

**1.1.3. Покупки на имоти през трето 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 трето тримесечие на 2009 г.**

### **1.2.1. Информация за получени кредити през трето тримесечие на 2009 г.**

Към 30.09.2009 г. са извършени погасителни вноски по главници в размер на 2.4 млн.лв.

### **1.2.2. Информация за изпълнение на отчет по облигационната емисия на дружеството през трето тримесечие на 2009 г.**

На 12.10.2009 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 30.09.2009 г.

За периода 01.07.2009 -30.09.2009 г. е извършено лихвено плащане по емисията корпоративни облигации в размер на 133 890,40 евро.

## **1.3. Друга важна информация за второ 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 30.06.2009 г. е печалба в размер на 1 479 хил. лв.

## **2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2009 г. до 30.09.2009 г.**

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

Няма извършени покупки на недвижими имоти за първото полугодие на годината.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2009-30.09.2009 г.

<b>Сключени договори 01.01.2009- 30.09.2009</b>	<b>брой апартаменти</b>	<b>кв.м.</b>	<b>Продажна цена в лв.</b>
<b>Санта Марина</b>	<b>126</b>	<b>9 856</b>	<b>26 755 786</b>
Етап 1	2	142	380 996
Етап 2	5	469	1 200 557
Етап 3	119	9 245	25 174 233

## **2.2. Друга важна информация с натрупване от 01.01.2009 г . до 30.09.2009 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 30.09.2009 г. приходите от дейността възлизат на 22,9 млн. лв. спрямо 22,8 млн.лв. за същия период на миналата година. От тях 75 % или 17,1 млн. лв. се формират от приключване на договори за продажбата на 81 апартамента. В статията „Други приходи“ се включват 1 162 хил. лв. приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти, 4 434 приходи от учредяване право на строеж и 14 хил лв. приходи от отказани резервации.

За деветте месеца на годината дружеството е сключило договори за продажба на 126 апартамента от в.с. „Санта Марина“ - Созопол с обща РЗП 9 856 кв. м. на стойност 26,8 млн. лв.

Към края на септември 2009 г. дружеството е извършило разходи в размер на 21,5 млн.лв., което представлява нарастване от близо 20% спрямо размера им през същия период на 2008 г., когато те възлизат на 18,3 млн. лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (68%) заемат балансовата стойност на продадените активи (13,05 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 26% ( 5,0 млн.лв.).

С 46% нарастват разходите за лихви спрямо същия период на миналата година, когато размерът им е 1,5 млн.лв.

Финансовият резултат на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2009 г. е печалба в размер на 1 479 хил.лв. Въпреки положителните резултати, кризата оказва своето въздействие - спрямо същия период на 2008 г. приходите нарастват незначително, а печалбата намалява трикратно.

Към края на м.септември „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ има 22 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 4,3 млн.лв. до края на 2009 г.

За финансиране на своите проекти дружеството използва комбинирана схема от собствен и заеман капитал. В края на септември 2009 г. нетекущите задължения на фонда възлизат на 28,5 млн.лв. и бележат спад от 13% спрямо същия период на миналата година.

Текущите задължения за периода нарастват и към 30.09.2009 г. техният размер е 34,6 млн.лв.

За деветмесечието са извършени погасителни вноски по главници в размер на 2,4 млн.лв.

Към 30.09.2009 г. активите на дружеството възлизат на 137,554 млн.лв.

Приходите от продажби на апартаменти за трето тримесечие на 2009 г., за деветте месеца на 2009 г. , както и очакванията за отчитане на приходи от продажби през 2009 г. са представени в таблиците по-долу:

#### Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2009 г.

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2009 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>34</b>	<b>2 811</b>	<b>6 489 951</b>
Етап 1	-	-	-
Етап 2	3	216	653 567
Етап 3	31	2 595	5 836 384
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общо:</b>	<b>34</b>	<b>2 811</b>	<b>6 489 951</b>

#### Приходи от продажба на апартаменти към 30.09. 2009 г.

Приходи от продажба на апартаменти към 30.09.2009 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>79</b>	<b>6 381</b>	<b>16 819 286</b>
Етап 1	2	142	314 726
Етап 2	5	344	927 057
Етап 3	72	5 895	15 577 503
<b>„Св. Иван Рилски”, Банско</b>	<b>2</b>	<b>182</b>	<b>298 998</b>
<b>Общо:</b>	<b>81</b>	<b>6 563</b>	<b>17 118 283</b>

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

Нефинализиран договори 2009	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
<b>„Санта Марина”, Созопол</b>	<b>19</b>	<b>1 496</b>	<b>3 842 891</b>

Етап 1	-	-	-
Етап 2	-	-	-
Етап 3	19	1 496	3 842 891
<b>Банско</b>	3	288	501 300
<b>Общо</b>	<b>22</b>	<b>1 784</b>	<b>4 344 192</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>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 30.09.2009 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, комисионни, обзавеждане	1 314
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление недвижими имоти, хотелски услуги	696
<b>ОБЩО:</b>		<b>2 010</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

14.10.2009 г.

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

<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)