

Междинен доклад  
за дейността на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД към 30.09.2007 г.  
със съдържание съгласно чл.100 о, ал.4 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.

I. За периода 01.07.2007-30.09.2007 г.

I.1. 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.

- Варна Лоджистик“ АД е сключило договор за банков кредит с „Уникредит Булбанк“ АД за сумата от 22 милиона евро.  
„Варна Лоджистик“ АД е 50% собственост на „Български Пропърти Девелпмънтс“ ЕООД (BPD) и 50 % собственост на „ФеърПлей Къмършъл“ ЕАД. Дружеството притежава 132 500 кв.м. от Варна Лоджистик Парк, намиращ се в гр. Варна.  
Кредитът е за срок от три години, с опция за удължаване на срока след завършването на обекта, когато стойността му ще е достатъчна, за да покрие 88% от очакваните разходи за изграждането му.  
„ФеърПлей Интернешънъл“ АД е едноличен собственик на капитала на „ФеърПлей Къмършъл ЕАД. Последното е учредено на 19.06.2007 г.
- С Решение № 1 на СГС от 26.07.2007г. се учредява дружество „Арена ди Сердика“ ЕАД, рег. по ф. д. №11866/2007год., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 122635, том 1690, стр. 38, с едноличен собственик на капитала „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.
- „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е продал дружествените си дялове от капитала на „Сандански Ритейл Център“ ООД на „Български Пропърти Девелпмънтс“ ЕООД. С Решение на СГС от 17.09.2007г. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е заличен като съдружник в „Сандански Ритейл Център“ ООД.
- През отчетния период дружеството е продало 550 хил.броя акции от капитала на (BPD);

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

**2.1. 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.

- През първото тримесечие на 2007 г. е извършено придобиване на 50% от дяловете на „Проект 2002“ ООД, в което „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава 100%.
- С Решение №1 на СГС от 19.06.2007 г. е регистрирано Еднолично акционерно дружество с фирма „ФЕЪРПЛЕЙ КЪМЪРШЪЛ“ ЕАД, със седалище и адрес на управление гр.София, район Лозенец, бул.„Черни връх“ №51Б. Дружеството не е ограничено със срок и е с капитал 20 737 151 лв. Единоличен собственик на капитала е „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ АД.
- С Решение №2 на СГС от 21.06.2007 г. „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ АД е прехвърлило притежаваните от него 7 500 дружествени дяла от капитала на „ВИДИН РИТЕЙЛ ЦЕНТЪР“ ООД на „БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ ДЕВЕЛЪПМЪНТС“ ЕООД.

**2.2. Относно:** Възникване на задължение, което е съществено за дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението.

- На 13.03.2007 г. е сключен договор за влог-депозит между „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в размер на 10 791 000 лв. (Десет милиона, седемстотин деветдесет и една хиляди лв.) с падеж на вземането - 31.12.2008 г.
- На 16.03.2007 г. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД сключи договор за банков кредит със „Стопанска Инвестиционна Банка“ АД в размер на EUR 3 000 000 (три милиона евро). Крайният срок за издължаване на кредита е до 30.09.2007 г.

**2.3. Относно:** Отчет за изпълнението на задълженията по облигационна емисия.

На 12.10.2007 г. Дружеството е представило отчети за изпълнение задълженията по емисиите корпоративни облигации (с ISIN код: BG2100036057 и ISIN код: BG 2100025050) в КФН, БФБ и банките- депозитари – съответно „Алианс България“ АД и ОББ АД.

- За периода 01.04.2007 г. – 30.06.2007 г. е извършено лихвено плащане по емисия корпоративни облигации с идентификационен номер ISIN код: BG2100036057, издадена от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в размер на EUR 251 745 (Двеста петдесет и една хиляди седемстотин четиридесет и пет евро). Датата на падежа е 09.06.2007 г.
- За периода 01.07.2007 г. – 30.09.2007 г. е извършено лихвено плащане по емисия корпоративни облигации ISIN код: BG 2100025050, издадена от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в размер на EUR 225 008 (Двеста двадесет и пет хиляди и осем евро). Датата на падежа е 30.09.2007 г.

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

Към 30.09.2007 г. дружеството е реализирало счетоводната печалба в размер на 15 776 хил.лв. Основно тя е резултат от получената печалба при апорта на предприятието „Арена Ли Сердика“ ЕАД. Нетекущите пасиви за периода са 81 455 хил.лв. Относителният дял на задълженията по облигационни заеми е 29% (23 666 хил.лв., съответно към „Райфайзенбанк“ АД – 10 953 хил.лв. и ОББ АД - 12 713 хил.лв. ). Задълженията по търговски заеми формират 34% от нетекущите пасиви и възлизат на 27 419 хил.лв. Задълженията към свързани лица за периода са 16 097 хил.лв.

## **III. Основни рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.**

Дейността на всяко едно дружество е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху резултатите от функционирането му. Дейността на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е изложена на разглежданите по-долу рискове.<sup>1</sup>

### **2.1. Специфични рискове**

#### Лихвен риск

Лихвеният риск се изразява във възможността цената на капитала, който дружеството използва за финансиране на дейността си, да се увеличи. Също така, по отношение на кредити с фиксирана лихва, при потенциално понижение на лихвените нива в икономиката, дружеството може да не успее да си осигури ресурс при наличните по-ниски лихви. При възникването на такива условия Дружеството би извършвало дейността си при по-неизгодни условия отколкото конкурентите си. Подобно развитие би довело до по-високи лихвени плащания на дружеството в сравнение с други компании, които са се финансирали при текущи пазарни нива, и съответно по-ниска нетна печалба.

С цел минимизиране на лихвения риск, Дружеството диверсифицира източниците, от които осигурява финансиране за дейността си. Емитентът има дългосрочни взаимоотношения с няколко банки в страната, между които „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, „Българска пощенска банка“ АД, „Обединена

<sup>1</sup> За повече информация вж. Проспект на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД за вторично публично предлагане на облигации.

българска банка" АД, ТБ "Алианс България" АД и други.

### Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът емитентът да не разполага с достатъчно средства, за да посрещне падежиращи плащания към свои кредитори. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му гарантира, че редовно и без забава може да изпълни ежедневните си задължения. Ръководството на Дружеството успява да осигури гъвкавост при осигуряването на финансиране като ползва кредитни линии с оглед поддържане на оптимална ликвидност.

### Валутен риск

Валутният риск е рискът Дружеството да претърпи загуби от движението на пазарните цени на различните валути, с които работи. Дружеството оперира в Република България, но част от суровините, които използва за дейността си, се внасят от чужбина. Неблагоприятна промяна във валутните курсове би оскъпила строителните материали и би довела до увеличени разходи в съответно намалена нетна печалба на дружеството. Валутен риск спрямо еврото фактически не съществува за дружеството по две причини: 1) поради действащия валутен борд у нас, курсът на BGN спрямо EUR е фиксиран; и 2) цените на недвижимите имоти в България се котират в евро. Това излага Дружеството на валутен риск единствено при сключване на договори за продажба на недвижими имоти, деноминирани във валута, различна от BGN и EUR. Валутен риск съществува и при взимане на кредити във валута, различна от BGN и EUR.

От края на 2002г. договорите за построяване и продажба на недвижими имоти между "ФеърПлей Интернешънъл" АД и клиентите му се сключват в евро. Затова от 2003 год. инфлацията и промените в курса на щатския долар не влияят върху приходите на дружество от строителство и продажба на жилища.

### Оперативен риск

Основен оперативен риск за емитента е рискът от свръх-предлагане на недвижими имоти на българския пазар, което би довело до спадане на цените, при които Дружеството продава построените от него недвижимите имоти, и съответно до спадане на оперативната му печалба. Силната конкуренция на пазара и високото предлагане на жилища, офиси, търговски и складови помещения са фактори, които биха могли да доведат до насищане на пазара. Въпреки силната конкуренция, Дружеството счита, че има конкурентно преимущество на пазара поради опитния си управленски екип и изградената репутация.

"ФеърПлей Интернешънъл" АД е изложен на риск от неблагоприятно изменение на цените на строителните материали и строителните услуги. Емитентът има дългогодишни делови отношения с доставчиците си, съвместната работа с които е пространно регламентирана в рамкови договори. Коректността в отношенията с фирмите доставчици на строителни материали и строителни услуги, дългогодишната история на дружеството, както и позициите, които има на пазара, са само някои от факторите способстващи за минимизирането на този риск.

В процеса на изграждане на активи на Дружеството съществува риск от забавяне на реализацията на проектите в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от

невъзможността на съответните продавачи на земеделски имоти да достигнат до единно становище, което може да доведе до забавяне на процеса на придобиване. При изграждане на активите е възможно ладен подизпълнител да не успее да контролира разходите си, както и да спазва предвидените срокове и стандарти за качество.

За да ограничи тези рискове Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски и други имоти, както и върху строителните и довършителни работи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети, срокове и качество на изпълнение.

## **2.2. Общи рискове**

### Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес като цяло и по-конкретно върху възвръщаемостта на инвестициите. Икономическата политика в страната ще се определя от ангажиментите към МВФ и от прилагането на мерките и изискванията по членството на България в европейските структури.

### Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на действащите в страната стопански предприятия да бъдат повлияни негативно от промените на валутния курс на лева спрямо чуждите валути. В малка страна със силно отворена икономика, каквато е България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на националната валута може да се превърне в основа на макроикономическата стабилност.

След въвеждането на валутен борд обменният курс на лева спрямо еврото е постоянен, което редуцира в голяма степен валутния риск. Макар и намален, валутен риск все пак съществува заради възможните колебания на обменния курс на еврото спрямо другите валути.

### Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева.

Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвращаемост, реалната норма на възвращаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна.

### Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Освен темпа на инфлация и изменчивостта на валутния курс друг важен измерител за стабилността на българската икономика е динамиката на елементите на платежния баланс.

### **2.3. Рискове, свързани с инвестиция в облигации на "ФеърПлей Интернешънъл" АД**

Най-общо, основните рискове свързани с инвестиция в корпоративни облигации на Дружеството са:

- кредитен риск
- валутен риск (за облигации деноминирани във валута различна от базовата валута на инвеститора)
- лихвен риск (за облигации с фиксирана лихва)
- риск при реинвестиране
- ликвиден риск

### **IV. Информация за големи сделки със свързани лица.**

През третото тримесечие на 2007 г. са извършени следните големи сделки със свързани лица:

➤ по договор за влог-депозит „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД е предоставило на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД 10 791 хил. лв., от които до 30.09.2007 г. са върнати 915 хил. лв.

29.10.2007 г.

.....  
  
(Изпълнителен директор  
на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД)