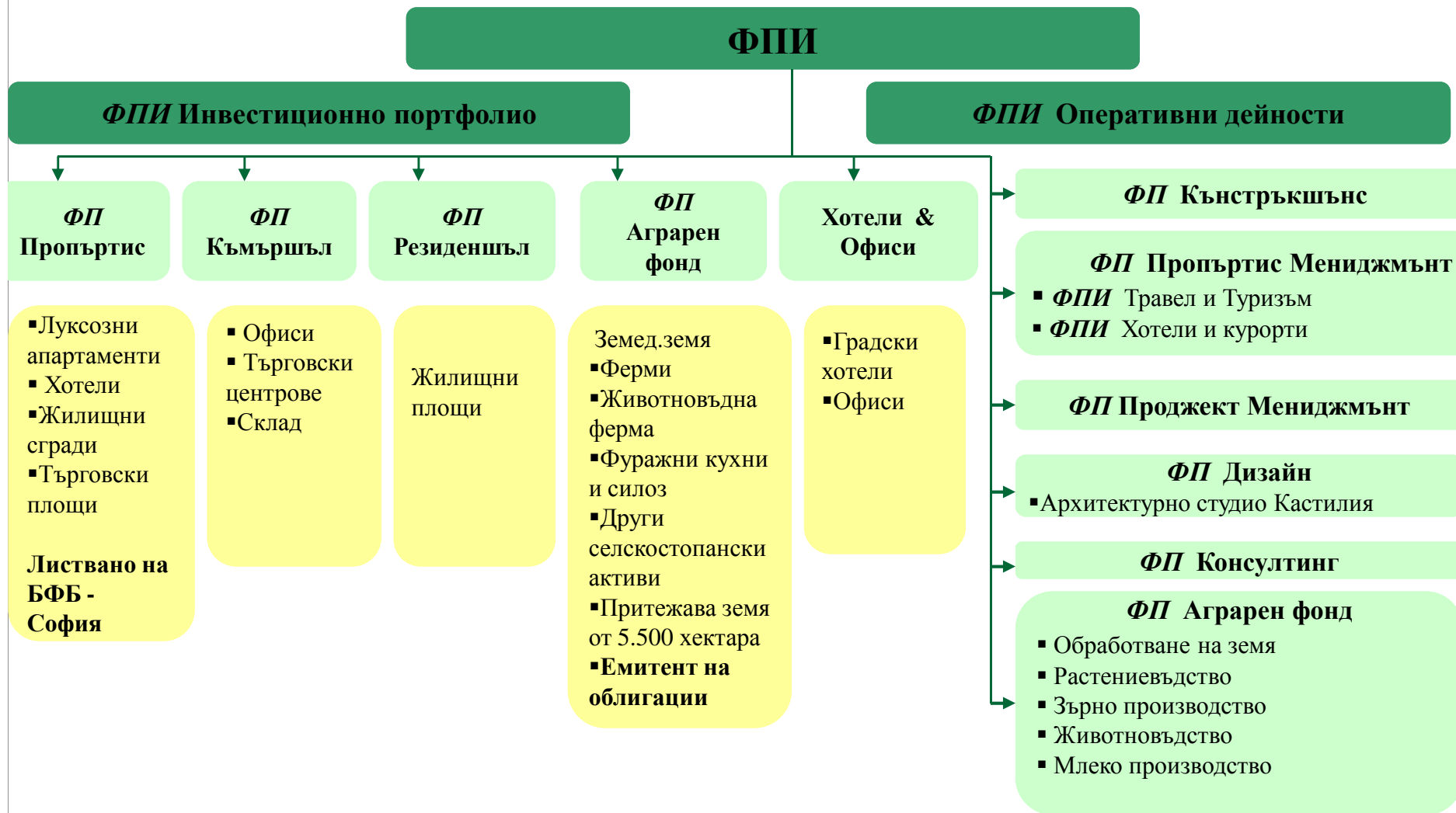




ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ  
Текущо развитие, Септември 2010

## *Обща информация*

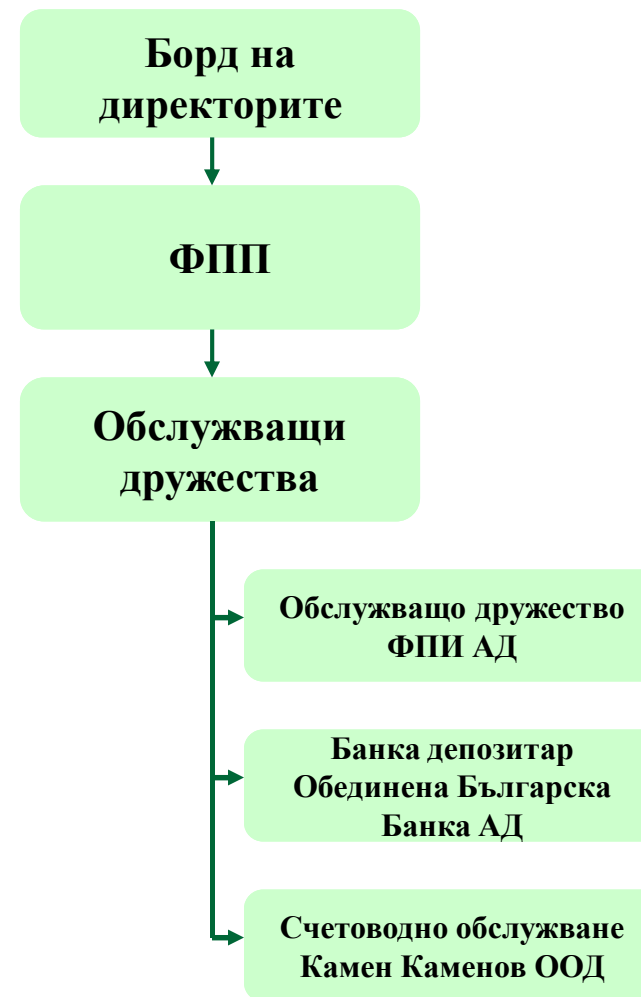
# ФПП – част от групата на ФПИ



# Структура на ФеърПлей Пропъртис (ФПП)



- **ФПП** - дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, учредено на 15.07.2005 г. ;
- Част от групата на **ФеърПлей Интернешънъл АД (ФПИ)** – водеща българска компания с 16 годишен опит в областта на недвижимите имоти;
- **ФПП** – Лиценз от Комисията за финансов надзор (КФН) от 1 февруари 2006 г. и листване на Българска фондова борса – София (БФБ) на 17 Февруари 2006 г.; Борсов код – 6F3 ;
- Четири успешни процедури по увеличение на капитала. Основен капитал – 55,825 млн.лв.;
- **ФПП** - в индекса BG REIT от създаването му през м. Септември, 2007 г.



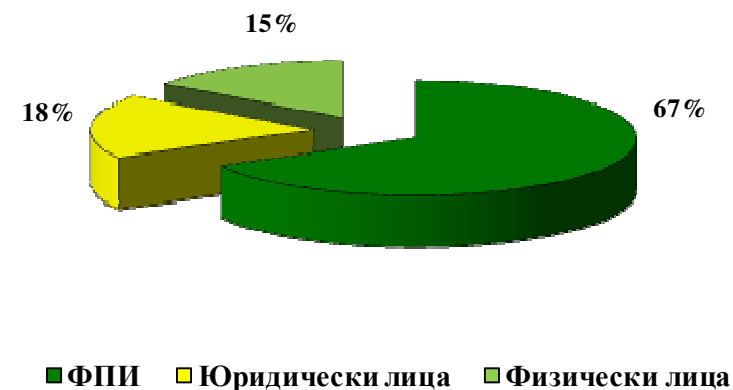
# ФПП – Обща информация



- **13,10%** - Най-висок пазарен дял в структурата на българските АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти (без земеделска земя) към 30.06.2009 г. \*;
- Добре диверсифицирано инвестиционно портфолио - **10** проекта от различни пазарни сегменти
- **178 млн. лв.** извършени инвестиции без ДДС към 30.09.2010 г. и **374 хил. кв.м.** РЗП проекти;
- **24,895 млн. лв.** сключени договори за продажби без ДС към 30.09.2010 г.;
- **17,710 млн. лв.** Приходи от продажби без ДДС към 30.09.2010 г.
- **1,32 лв. NAV** на 1 акция

\* По данни на КФН

Акционерна структура на дружеството към 30.09.2010 г.

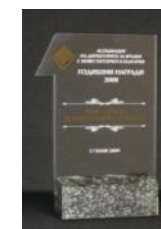


**Основни акционери**  
Договорни фондове и инвестиционни дружества - 19  
Пенсионни фондове - 10  
Други инвеститори - 337

## Постижения



- Проектът **“Санта Марина”, Созопол- Приз Сграда на годината 2006**, в категорията ваканционни комплекси;
- Награда **“Най-добър морски проект за 2009 година”** за проект **“Санта Марина”, Созопол** ;
- **ФПП** – Награда от Асоциацията на инвеститорите за най-добро корпоративно управление сред АДСИЦ за 2006 г.;
- **ФПП** – Награда за **“Най-добра IR електронна страница за 2008 г.”** на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България;
- Награда **“Най-добър четиризвезден ваканционен хотел за 2009 година”** от Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация за проект **“Св. Иван Рилски”, Банско**
- **Златен приз “Най-добър проект в България за 2009 година”** за проект **“Санта Марина”, гр. Созопол** на руското издание – Homes Overseas



# ФПП – Обща информация.

## Инвестиции и проекти, Септември 2010

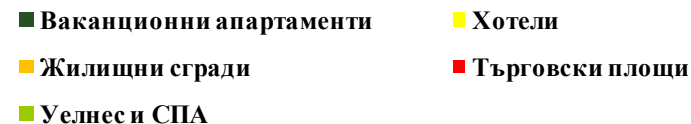
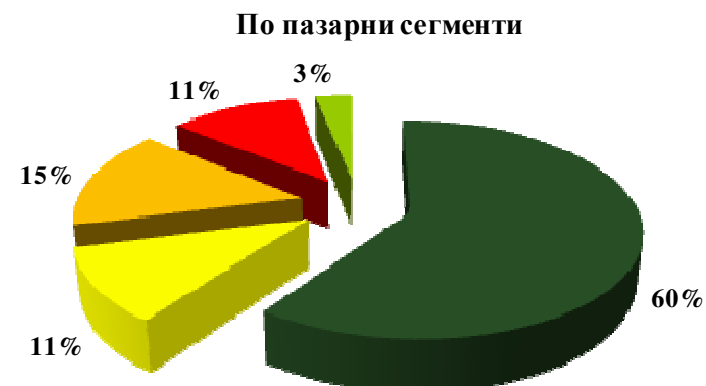
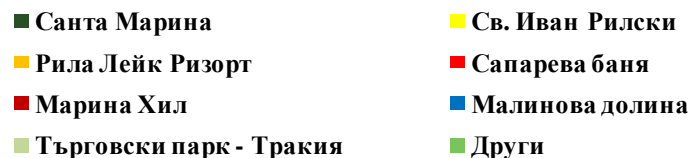
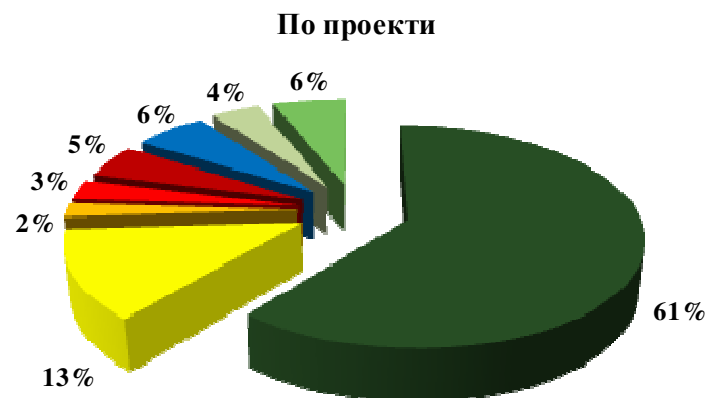


Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП (кв.м.)	Инвестиции (в лева, без ДДС)	
				Общо	към 30.09.2010
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски площи	2005-2014	121 119	168 612 000	108 089 000
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	2006-2008	20 602	23 049 000	23 021 000
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2009	9 038	9 776 000	9 443 000
Малинова долина	Жилищни комплекси от затворен тип	2008-t.b.c.*	32 265	41 170 000	11 397 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c.	50 000	50 850 000	6 562 000
Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	2008-2014	6 000	10 068 000	3 105 000
Сапарева баня	Уелнес и СПА	2008- t.b.c.	100 000	87 000 000	5 950 000
Созопол	Ваканционни апартаменти	2008-t.b.c.	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c.	18 000	20 189 000	1 412 000
Тракия	Търговски парк	2008-2013	7 000	15 388 000	7 788 000
<b>ОБЩО:</b>			<b>374 024</b>	<b>438 086 000</b>	<b>178 483 000</b>

\* t.b.c. – ще бъде потвърдено по-късно

# ФПП – Обща информация.

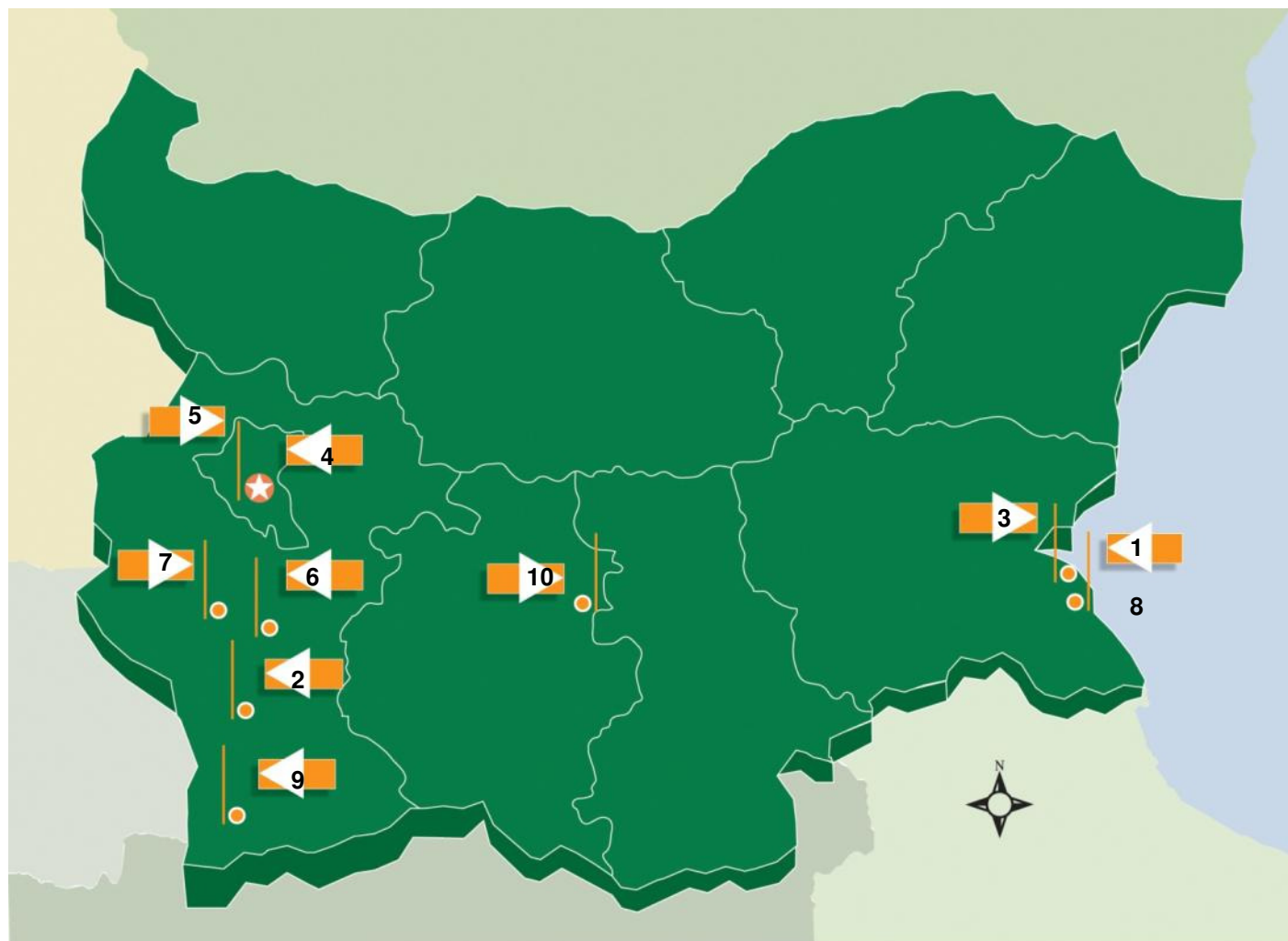
## Диверсификация портфейл, Септември 2010



- Настоящият инвестиционен портфейл включва 10 проекта от различни пазарни сегменти;
- Консервативна инвестиционна програма за 2010 г.



# Географско разположение



1. **Ваканционно селище “Санта Марина”, Созопол;**
2. **Ваканционен комплекс “Св. Иван Рилски”, Банско;**
3. **Марина Хил, Жилищна сграда и хотел, Черноморец;**
4. **Жилищни комплекси от затворен тип, Малинова долина, София;**
5. **Жилищен комплекс от затворен тип, София**
6. **Ваканционен комплекс “Рила Лейк Ризорт”, Паничище**
7. **Проект, Сапарева баня;**
8. **Проект, Созопол;**
9. **Жилищен комплекс от затворен тип, Сандански;**
10. **Проект – Тракия, гр.Пловдив**

## *Финансови акценти*

# ФПП – Финансови коефициенти



	<b>В ЛВ.</b>	<b>30.9.2010</b>	<b>30.9.2009</b>
Брой обикновени акции		55 825 370	55 825 370
Стойност на активите		128 769 000	137 554 000
Нетна печалба		291 000	1 479 000
Нетна печалба за последните 12 месеца		445 000	10 688 000
Цена на акция към 30.09		0,34	0,45
Пазарна капитализация		19 092 277	25 065 591
Нетна стойност на активите	NAV	73 829 000	74 361 000
Нетна стойност на активите на една акция	NAV per share	1,32	1,33
Цена/Счетоводна стойност	P/B	0,26	0,34
Рентабилност на продажбите	Net Profit Margin	1,7%	29%
Възвращаемост на активите	ROA	0,33%	8,34%
Възвращаемост на собствения капитал	ROE	0,60%	14,71%
Доходност на една акция	EPS	0,01	0,19
<b>Цена / Печалба на акция</b>	<b>P/E</b>	<b>42,90</b>	<b>2,35</b>

# Статистика на продажбите (1 от 3 стр.)



## Сключени договори за продажби през деветте месеца на 2010 г.

Сключени договори 01.01.2010-30.09.2010	брой апартаменти		Продажна цена в лв. с ДДС
	кв.м.		
"Санта Марина", Созопол	139	10 700	29 380 634
Етап 1	1	45	90 946
Етап 2	7	296	833 119
Етап 3	131	10 358	28 456 569
"Св. Иван Рилски, Банско	5	370	493 260
<b>Общо:</b>	<b>144</b>	<b>11 070</b>	<b>29 873 895</b>

## Сключени договори за продажби през деветте месеца на 2009 г.

Сключени договори 01.01.2009-30.09.2009	брой апартаменти		Продажна цена в лв. с ДДС
	кв.м.		
"Санта Марина", Созопол	126	9 856	26 755 786
Етап 1	2	142	380 996
Етап 2	5	469	1 200 557
Етап 3	119	9 245	25 174 233
"Св. Иван Рилски, Банско			
<b>Общо:</b>	<b>126</b>	<b>9 856</b>	<b>26 755 786</b>

- Сключени предварителни договори за продажба на стойност 29,874 млн.лв с ДДС за деветте месеца на 2010 г. ;
- Ръст от 14% на сключените договори за продажба към 30 септември 2010 г. спрямо същия период на 2009 г.;
- Водещият проект по отношение на брой и общ размер на продажбите е луксозен комплекс "Санта Марина", Созопол.

## Сключени договори за продажба в Санта Марина, Созопол (с натрупване до 30.09.2010 г.)

Продажба на апартаменти - брой апартаменти/кв.м.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв., с ДДС
"Санта Марина", Созопол	<b>785</b>	<b>60 051</b>	<b>166 825 076</b>
Етап 1	242	18 017	40 248 852
Етап 2	172	13 007	40 134 289
Етап 3	371	29 027	86 441 935

- От 2005 г. до края на месец юни 2010 г. са реализирани продажби на 785 броя апартаменти в "Санта Марина" на стойност 168 млн.лв. с ДДС;
- Делът на продадените апартаменти от Етап 1, Етап 2 и Етап 3 е съответно 98%, 94 % и 64%.

# Статистика на продажбите (3 от 3 стр.)



## Приходи от продажби към 30.09. 2010 г.

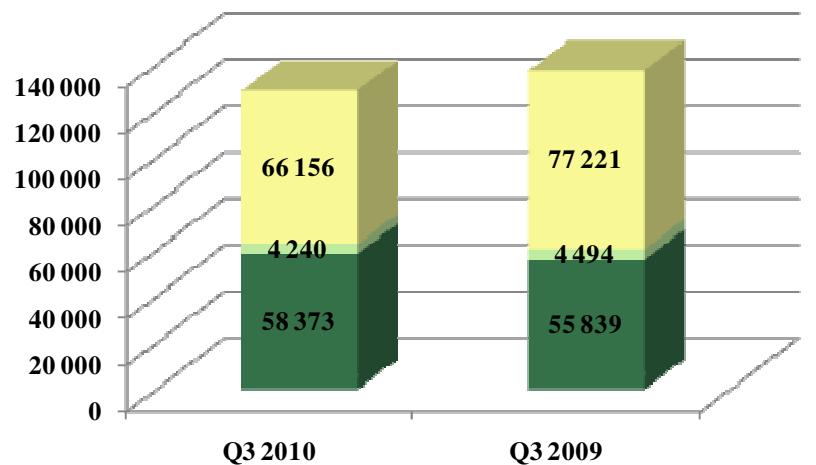
Приходи от продажби към 30.09.2010	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
"Санта Марина", Созопол	87	7 247	16 324 109
Етап 1	1	45	75 788
Етап 2	3	197	415 500
Етап 3	83	7 005	15 832 820
"Св. Иван Рилски", Банско	3	231	269 253
<b>Общо:</b>	<b>90</b>	<b>7 478</b>	<b>16 593 361</b>

## Очаквания за отчитане на печалба от продажби за периода 2010 - 2013 г.

Нефинализирани договори 2010-2013	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
"Санта Марина", Созопол	158	11 472	26 578 929
2010	48	3 379	7 498 173
2011	64	4 638	10 820 535
2012	44	3 330	7 963 587
2013	2	124	296 634
"Св. Иван Рилски", Банско	3	246	423 212
2010	3	246	423 212
<b>Общо:</b>	<b>161</b>	<b>11 718</b>	<b>27 002 142</b>

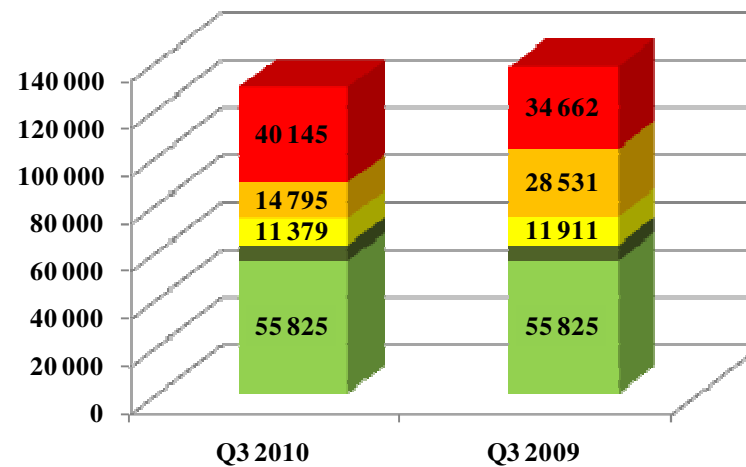
- 16,6 млн. лв. приходи от продажби на апартаменти към 30.09.2010 г.
- 27 млн. лв. - гарантирани приходи от продажби от приключване до края на 2013 г. на сключените договори и 8 млн.лв. гарантирани приходи само за 2010 г.

Активи (в хил.лв.) Основни групи.



■ Инвестиционни имоти    ■ Други нетекущи активи    ■ Текущи активи

Собствен капитал и групи пасиви (в хил.лв.)



■ Основен капитал    ■ Резерви  
■ Финансов резултат    ■ Нетекущи пасиви  
■ Текущи пасиви

- Делът на инвестиционните имоти в структурата на активите нараства с 4%, а текущите активи намаляват с 14%;
- Спад на нетекущите задължения с 16% и ръст на текущите с 48% спрямо същия период на 2009 г.;

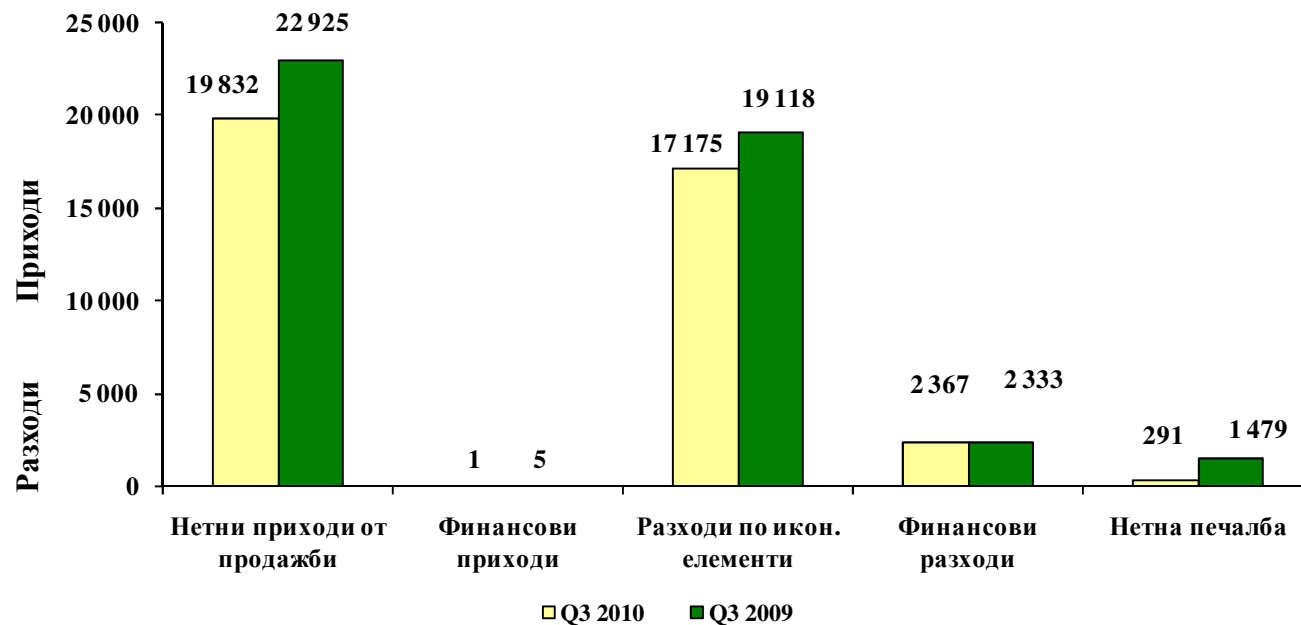
# ФПП – Финансови отчети към 30.09.2010 г.

## Отчет за доходите

(2 от 3 стр.)



Приходи, Разходи, Нетна печалба (в хил.лв.)



1.	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ КЪМ 30.09. 2010 Г. (ПЕЧАЛБА) в лв.	290 789,73
2.	ПРИХОДИ ОТ ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	0
3.	ПЕЧАЛБИ ОТ СДЕЛКИ ПО ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	6 621 294,20
4.	ПОЛОЖИТЕЛНА РАЗЛИКА МЕЖДУ ПРОДАЖНАТА И ИСТОРИЧЕСКАТА ЦЕНА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	6 621 294,20
5.	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ ( 1 - 2 - 3 + 4 )	290 789,73



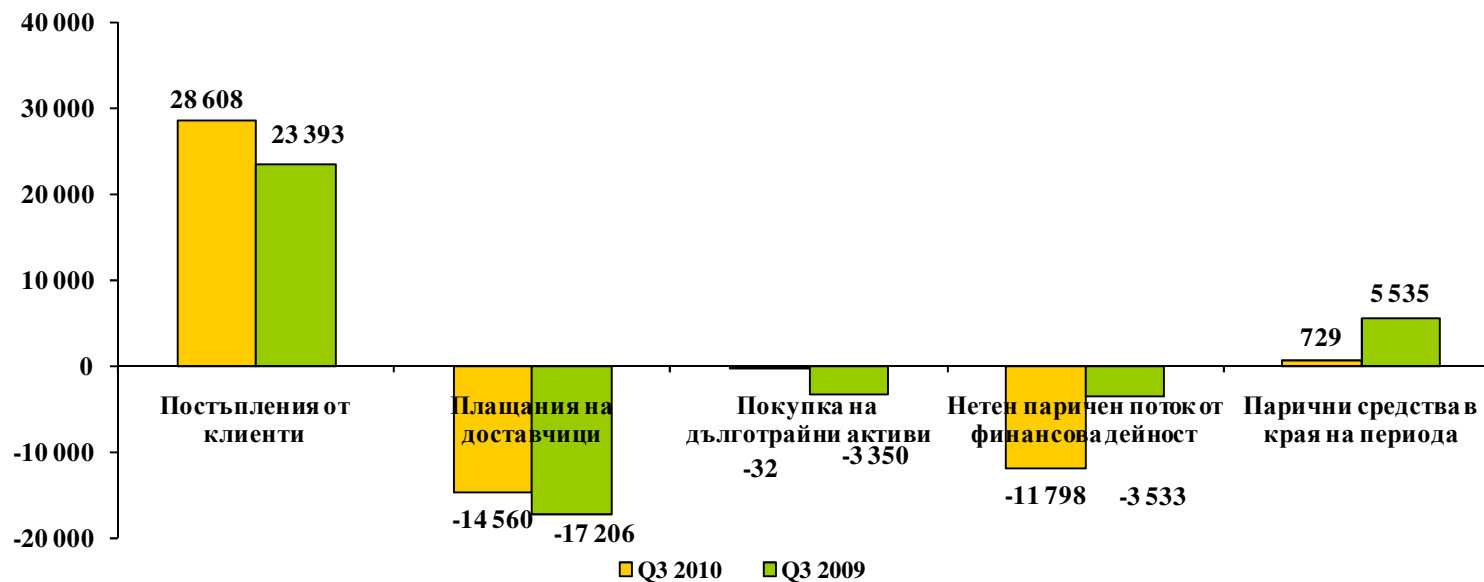
# ФПП – Финансови отчети към 30.09.2010 г.

## Отчет за паричните потоци

(3 от 3 стр.)



Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

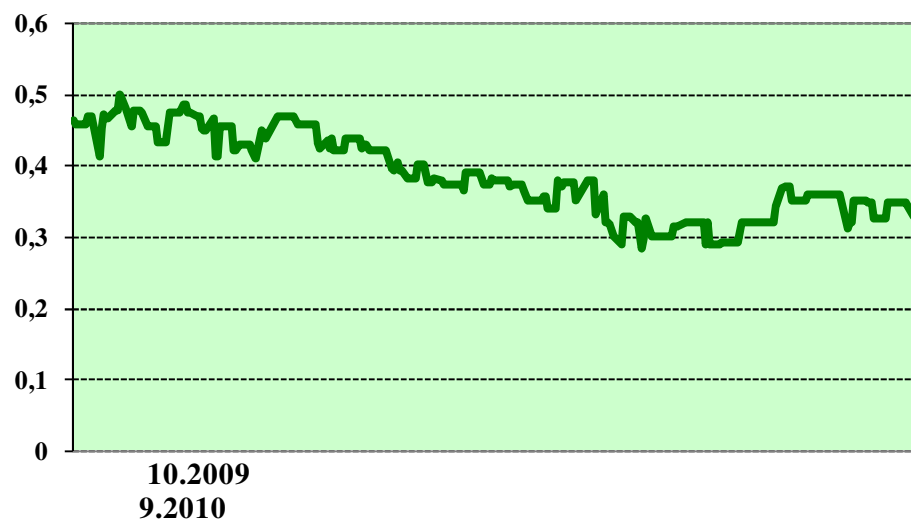


- Нарастване на постъпленията от клиенти с 22% и намаляване на плащанията към доставчици с 15%;
- Нетните парични потоци за периода са отрицателни в размер на 472 хил.лв.;

**BGN 1.95583 = EUR 1**

- Регистрирани за търговия на БФБ – София на 17.02.2006 г. Борсов код – 6F3

FairPlay Properties



## Информация за цената на акциите

	Дата	В лв.
Начална цена	01.10.2009	0.463
Последна цена	30.09.2010	0.342
Мин.цена	02.06.2010	0.283
Максимална цена	21.10.2009	0.500
% Промяна		-26.13%

Източник: [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

# ФПП – SWOT анализ

(1 от 2 стр.)



## Предимства

- Ликвидност
- Достъпност за всеки инвеститор
- Възможност да набира парични средства срещу издаване на акции и облигации
- Законово регулиран сегмент
- 0-лев данък върху корпоративната печалба
- 5% данък върху дивидента на физически лица
- Задължително разпределяне на 90% от печалбата под формата на дивидент
- Потенциално по-лесен достъп до капиталовите пазари
- Имотите се строят, обслужват и експлоатират задължително от обслужващо дружество
- Счетоводното обслужване се извършва също от обслужващо дружество
- Уставът на АДСИЦ регламентира разходите за управление като процент от стойността на активите по баланс

## Недостатъци

- Сравнително нов вид компании
- Недостатъчна ликвидност на БФБ
- Учредяване само с парични вноски
- Капиталът може да бъде увеличаван само с парична вноска
- Минимум 30% от капитала трябва да е притежание на институционален инвеститор- прилага се само при лицензирането
- Задължението за разпределяне на 90% от печалбата ограничава възможностите за ливъридж
- Строг контрол от КФН – лицензионна процедура; опция за отнемане на лиценза
- Банка-депозитар- всички свободни парични наличности само в една банка
- Имотите на дружеството могат да бъдат само на територията на България
- АДСИЦ – не може да се преобразува и да променя предмета си на дейност

# ФПП – SWOT анализ



(2 от 2 стр.)

## Възможности

- Бързо развитие на пазара на недвижими имоти
- По-ниските цени на имотите в сравнение с тези в страните от Западна и централна Европа
- По-лесно навлизане на чуждестранни инвеститори в сектора на недвижимите имоти
- Възможност за финансиране на мащабни проекти
- Потенциал за развитие на туристическо, търговско и промишлено строителство
- Популяризиране на АДСИЦ като алтернативно спестяване
- Повишаване качеството на строителството в следствие на засилената конкуренция

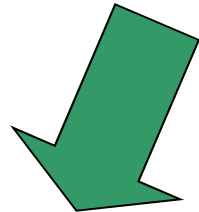
## Опасности

- Световна финансова и икономическа криза
- Липса на целенасочена и единна държавна политика по отношение на развитието на отделните класове имоти и свързаните с тях индустрии
- Ниско качество на инфраструктурата
- Слаба ликвидност на БФБ
- Ограничен ресурс на българския капиталов пазар
- Несинхронизирано застрояване на градски и курортни площи
- Опасност от резки движения на цените на недвижимите имоти
- Спад в доходността в резултат на предлагане изпреварващо търсенето в отделните подсектори

# *Проекти в развитие през следващите 2 години*

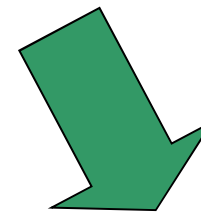


## *Приоритетни проекти за следващите 2 години*



*Ваканционно селище*

*“Санта Марина” - Созопол*



*Ваканционен комплекс*

*“Рила Лейк Ризорт” - Паничище*



# Връзки



[www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)

*FairPlay Properties REIT*

[www.fprp.bg](http://www.fprp.bg)

*FairPlay Residential Properties (FPRP)*

[www.fpihotels.com](http://www.fpihotels.com)

*FairPlay Property Management (FPPM)*

[www.apartmenthousebulgaria.com](http://www.apartmenthousebulgaria.com)

*Apartment House Bulgaria*

[www.apartmenthouseiztok.bg](http://www.apartmenthouseiztok.bg)

*Apartment House Iztok*

[www.arenadiserdica.com](http://www.arenadiserdica.com)

*Arena di Serdica Boutique Hotel*

[www.santamarina.bg](http://www.santamarina.bg)

*Santa Marina Holiday Village*

[www.saintivanrilski.com](http://www.saintivanrilski.com)

*Saint Ivan Rilski Hotel, SPA & Apartments*

[www.greenville-sofia.com](http://www.greenville-sofia.com)

*Greenville Hotel & Apartment Houses*

[www.crystalpalace-sofia.com](http://www.crystalpalace-sofia.com)

*Crystal Palace Boutique Hotel*

[www.fpi.bg](http://www.fpi.bg)

*FairPlay International (FPI)*