



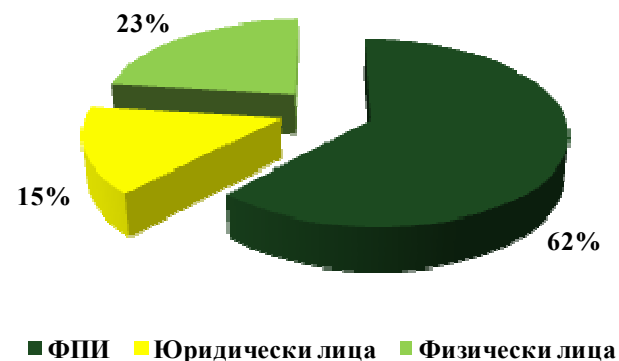
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ
Годишен доклад за дейността, 2012

ФПП – Обща информация. Развитие на Дружеството. Състояние и перспективи.



- Добре диверсифицирано инвестиционно портфолио - **10** проекта от различни пазарни сегменти
- **205 млн. лв.** извършени инвестиции без ДДС към 31.12.2012 г. и **386 хил. кв.м.** РЗП проекти;
- **18.5 млн. лв.** сключени договори за продажби без ДДС към 31.12.2012 г.;
- **26 млн. лв.** Приходи от продажби без ДДС към 31.12.2012 г.
- **1,18 лв. NAV** на 1 акция

Акционерна структура на Дружеството
към 31.12.2012 г.



Основни акционери

Договорни фонда и инвестиционни дружества - 21
Пенсионни фондове - 10
Други инвеститори - 420

ФПП – Обща информация. Развитие на Дружеството. Постижения.



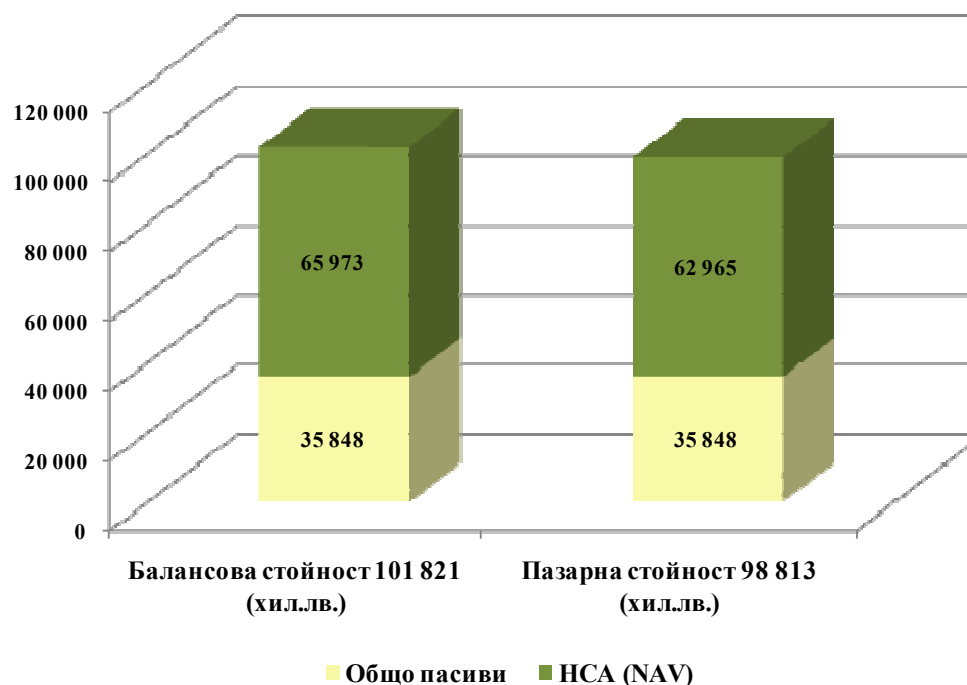
- Приз “Сграда на годината 2006” за проект “Санта Марина”, Созопол, в категорията ваканционни комплекси;
- **ФПП** – Награда от Асоциацията на инвеститорите за най-добро корпоративно управление сред АДСИЦ за 2006 г.;
- **ФПП** – Награда за “Най-добра IR електронна страница за 2008 г.” на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България;
- Награда “Най-добър морски проект за 2009 година” за проект “Санта Марина”, Созопол ;
- Награда “Най-добър четиризвезден ваканционен хотел за 2009 година” от Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) за проект “Св. Иван Рилски”, Банско
- Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект “Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание – Homes Overseas
- **ФПП** - Второ място в Годишната класация на вестник „Дневник” - „100-те най-добри компании на борсата в България за 2009 г.” в раздела „Най-добър АДСИЦ в имоти”
- Приз “Най-добро ваканционно селище за 2010 година” от БХРА за проект “Санта Марина”, Созопол



ФПП – Обща информация. Стойност на инвестициите и NAV*, 2012



Нетна стойност на активите (NAV) към 31.12.2012 г. в (хил.лв.)



* По пазарни оценки на Явлена Импакт ООД към декември 2012 г.

НСА на една акция (NAV per share) в лв.

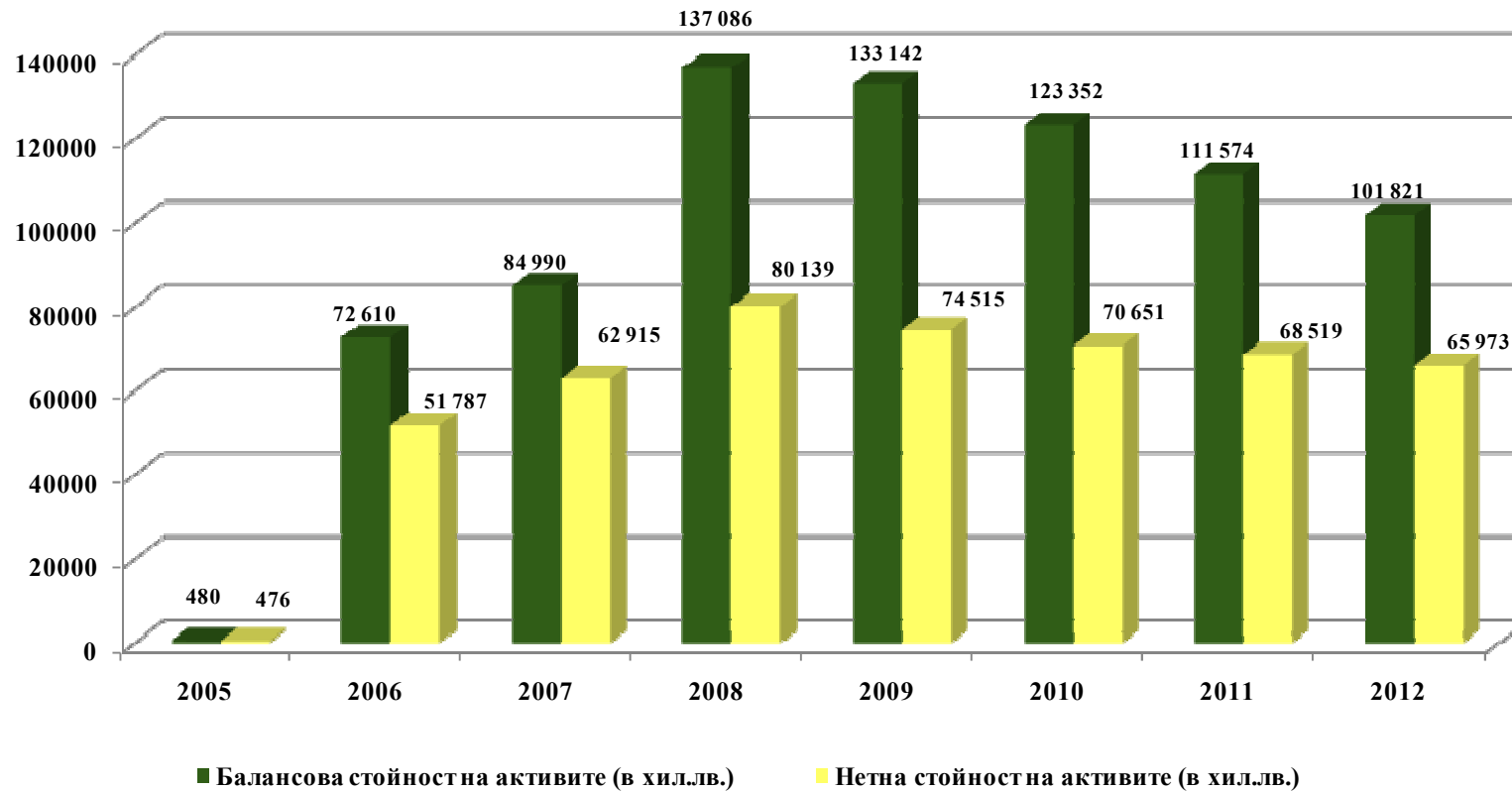
Балансова стойност	1,18
Пазарна стойност	1,13

ФПП – Обща информация.

Балансова стойност на активите и NAV, 2005-2012



Балансова и нетна стойност на активите по години от началото на дейността (в хил.лв.)



- Значителен ръст на активите до 2008 г. в резултат на четири успешни увеличения на капитала;
- 6% и 4% средногодишен спад респ. на балансовата и нетната стойност на активите след 2008 г.

ФПП – Обща информация.

Диверсификация портфейл, 2012 (1 от 2 стр.)



Проект	Инвестиции	
(в лева, без ДДС)		
	към 31.12.2012	%
Санта Марина	133 827 000	64
Св. Иван Рилски	23 021 000	11
Марина Хил	9 605 000	5
Малинова долина	11 397 000	6
София	6 562 000	3
Рила Лейк Ризорт	3 338 000	2
Сапарева баня	5 950 000	3
Созопол	1 716 000	1
Сандански	1 412 000	1
Тракия	7 788 000	4
ОБЩО:	204 616 000	100



ФПП – Обща информация.

Диверсификация портфейл, 2012 (2 от 2 стр.)



Пазарен сегмент	Инвестиции (в лв., без ДДС към 31.12.2012)	%
Ваканционни апартаменти	129 577 000	64
Жилищни сгради	27 444 000	13
Търговски площи	22 695 000	11
Хотели	18 950 000	9
Уелнес и СПА	5 950 000	3
ОБЩО:	204 616 000	100



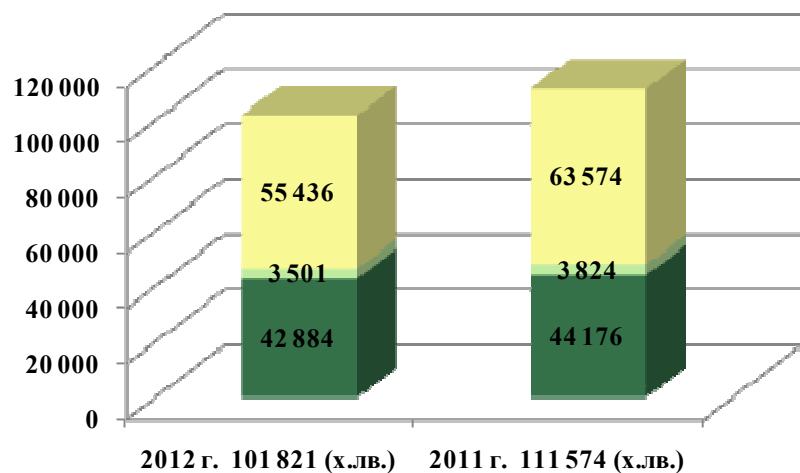
ФПП – Финансови отчети към 31.12.2012 г. Отчет за финансовото състояние

(1 от 4 стр.)



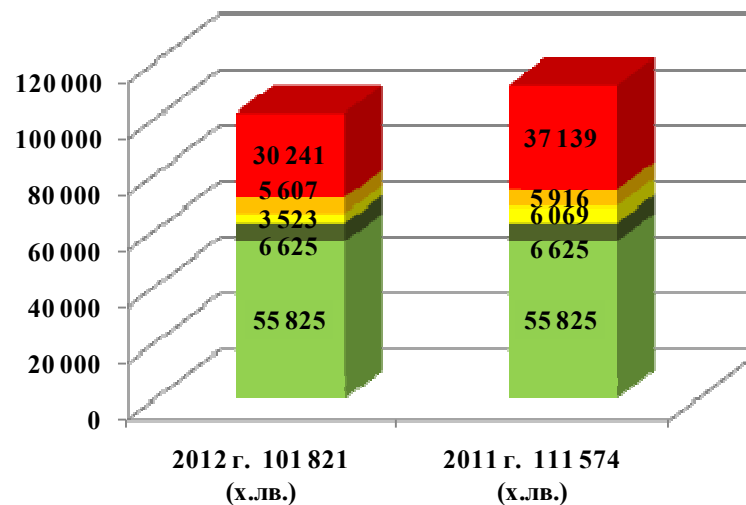
1. Финансови отчети и резултати от дейността на дружеството за 2012 г.

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

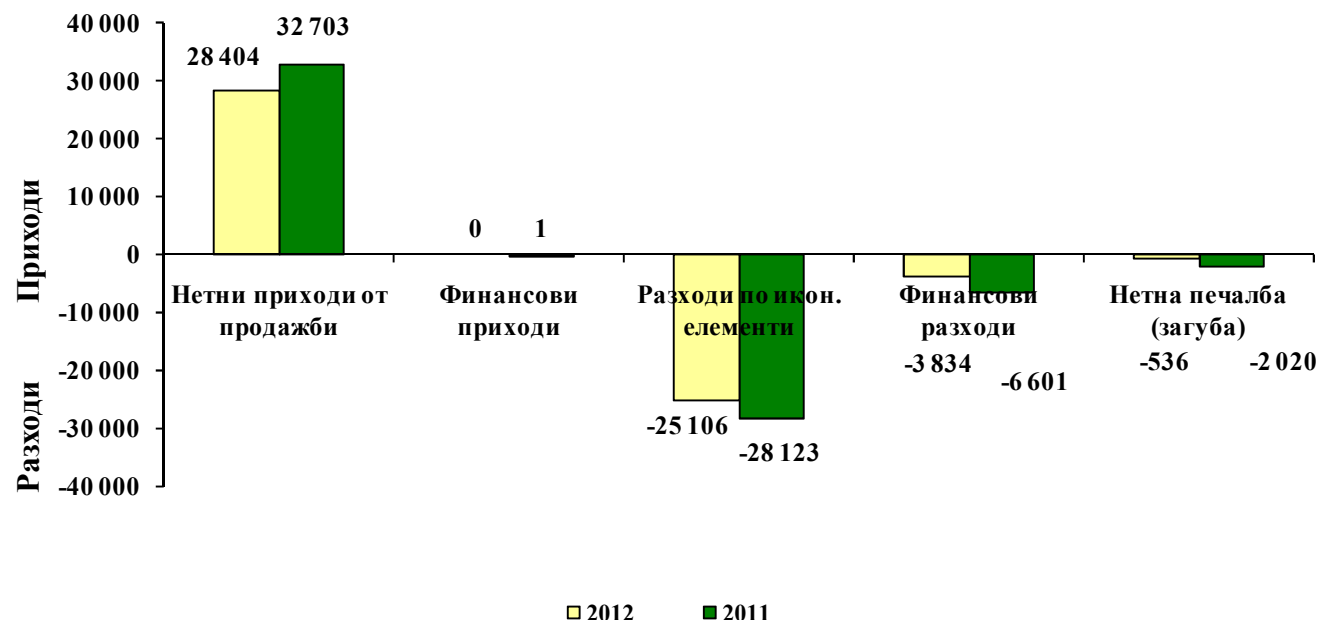
- 3 % спад на инвестиционните имоти и 9 % спад на активите на годишна база;
- Намаляване на задлъжнялостта - спад на нетекущите и текущите пасиви, съотв. с 5 % и 19 % .

ФПП – Финансови отчети към 31.12.2012 г. Отчет за всеобхватния доход

(2 от 4 стр.)



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



1.	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ КЪМ 31.12. 2012 Г. (ЗАГУБА) в лв.	-535 791.84
2.	РАЗХОДИ О Т ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	2 217 324.19
3.	ПЕЧАЛБИ ОТ СДЕЛКИ ПО ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	9 671 832.95
4.	ПОЛОЖИТЕЛНА РАЗЛИКА МЕЖДУ ПРОДАЖНАТА И ИСТОРИЧЕСКАТА ЦЕНА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	9 895 289.72
5.	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ (1+ 2 - 3 + 4)	1 904 989.12

ФПП – Финансови отчети към 31.12.2012 г.

Отчет за паричните потоци



(3 от 4 стр.)

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)



- 13 % намаление на постъпленията от клиенти и 2% ръст на плащанията към доставчици;
- 52 % спад на нетния паричен поток от оперативна дейност;
- Отрицателен нетен паричен поток от инвестиционна дейност за периода;
- 39 % спад на отрицателния паричен поток от финансова дейност.

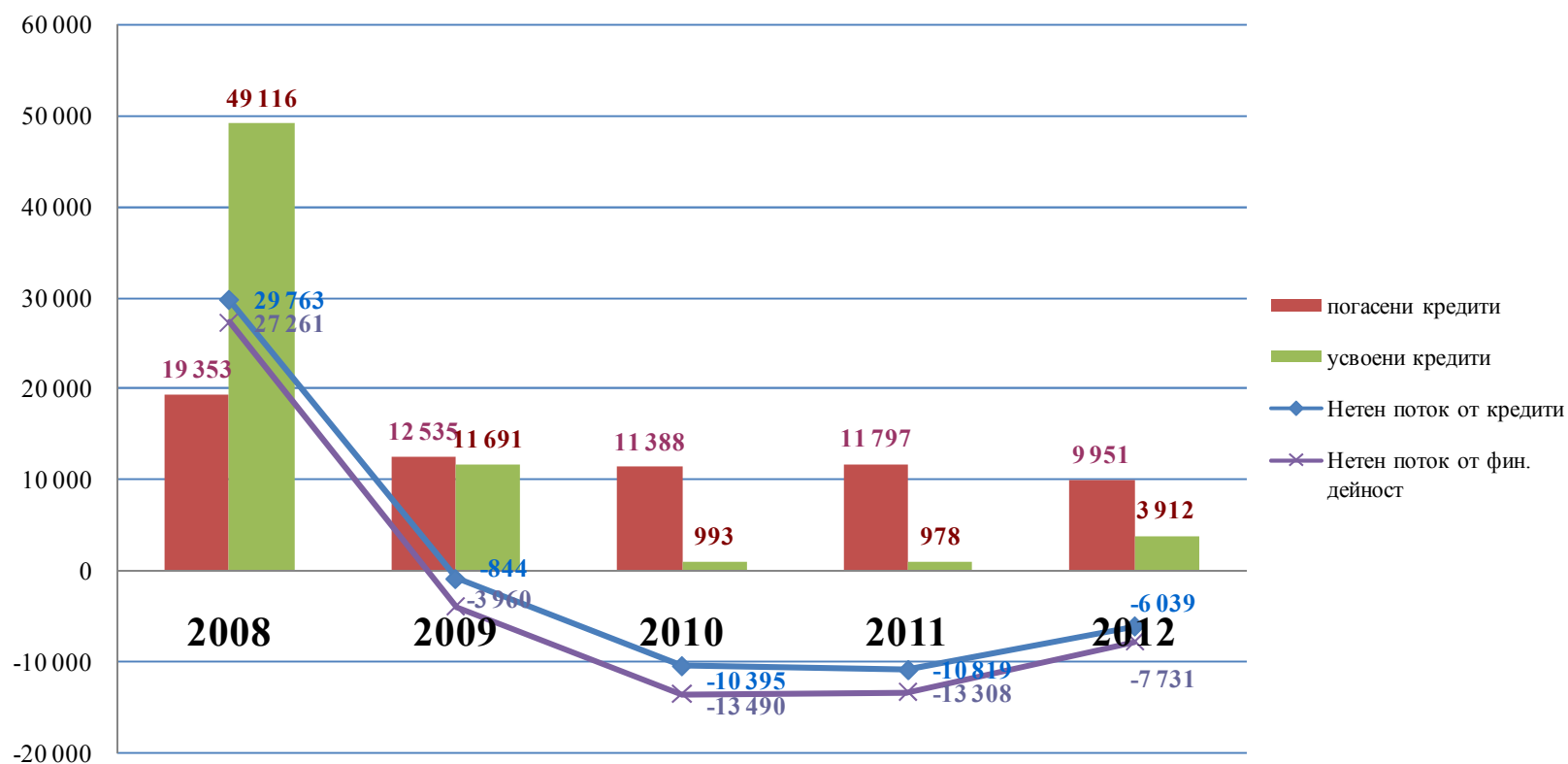
ФПП – Финансови отчети към 31.12.2012 г.

Отчет за паричните потоци

(4 от 4 стр.)



Паричен поток от финансова дейност в хил. лв.



ФПП – Дивидентна политика



за финансови години	Обща сума на дивидента (в лв.)	Брутен дивидент на една акция (в лв.)	Акционерен капитал (в лв.)
2006	8 000 000	0.15779	50 700 000
2007	7 257 298	0.13	55 825 370
2008	976 944	0.0175	55 825 370
2009	251 142	0.003	55 825 370
2010	111 650	0.002	55 825 370
2011	2 009 713	0.036	55 825 370
2012	1 786 412	0.032	55 825 370
Общо:	20 281 509		

- **20, 282 млн. лв.** – разпределен дивидент за периода 2006-2012 г.

ФПП – Финансови показатели



	В ЛВ.	31.12.2012	31.12.2011
Брой обикновени акции		55 825 370	55 825 370
Стойност на активите		101 821 000	111 574 000
Нетна печалба (загуба)		-536 000	-2 020 000
Нетна печалба (загуба) за последните 12 месеца		-536 000	-2 020 000
Цена на акция към 31.12.		0.267	0.233
Пазарна капитализация		14 905 374	13 007 311
Нетна стойност на активите	NAV	65 973 000	68 519 000
Нетна стойност на активите на една акция	NAV per share	1.18	1.23
Цена/Счетоводна стойност	P/B	0.23	0.19
Възвращаемост на активите	ROA	-0.53%	-1.81%
Възвращаемост на собствения капитал	ROE	-0.81%	-2.95%
Доходност на една акция	EPS	-0.01	-0.04
Цена / Печалба на акция	P/E	-27.81	-6.44

ФПП – Обща информация

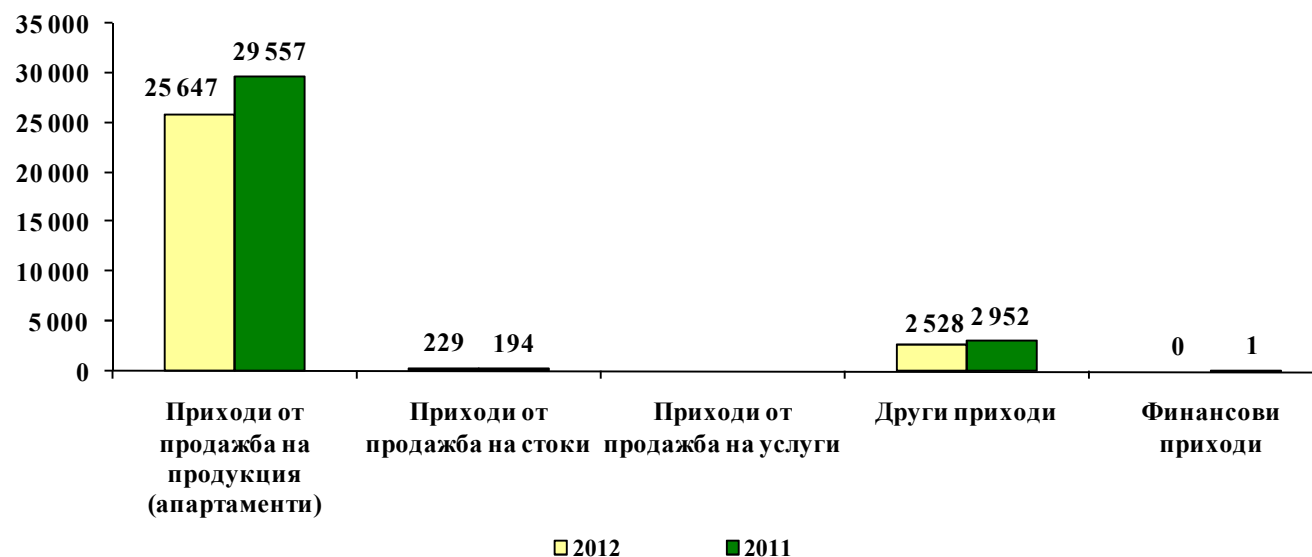
Приходи по категории дейности

(1 от 3 стр.)



2. Информация за общите приходи и приходите от продажба на апартаменти.

Приходи от дейността за 2012 и 2011 г. (в хил.лв.)



- 13 % спад на приходите от дейността, дължащ се на 13 % спад на приходите от продажба на апартаменти на годишна база;
- 90% от приходите от дейността са формирани от приходи от продажба на апартаменти, а останалите - от наеми и експлоатация на инвестиционни имоти.

ФПП – Обща информация

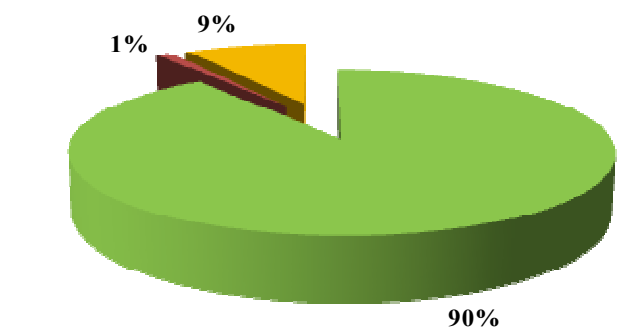
Приходи по категории дейности

(2 от 3 стр.)



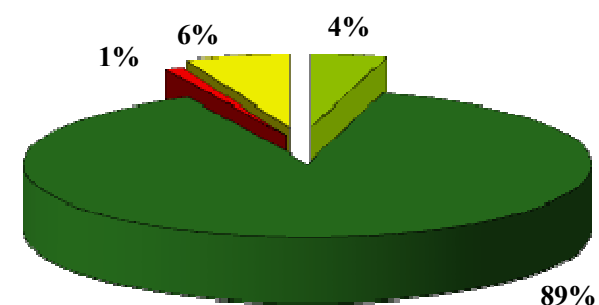
2. 1. Информация за приходите от продажба на апартаменти.

Структура на нетните приходи от продажби, 2012 г. (%)



- Приходи от продажба на продукцията (апартаменти)
- Приходи от продажба на стоки
- Приходи от продажби на др.

Структура на приходите от продажба на продукцията, 2012 г. (%)



- Санта Марина, Етап 2
- Св. Иван Рилски, Банско
- Санта Марина, Етап 3
- Марина Хил, Черноморец

- През 2012 г. са реализирани нетни приходи в размер на 25,6 млн.лв. от продажбата на 151 апартамента с РЗП 11 790 кв.м. ;
- Водещият проект по отношение на брой и общ размер на продажбите е ваканционно селище “Санта Марина”.

ФПП – Обща информация

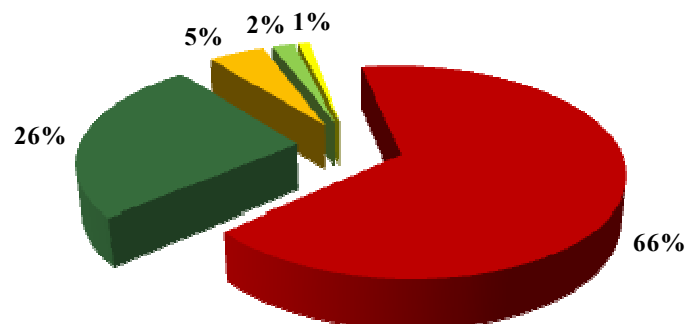
Приходи по категории дейности

(3 от 3 стр.)



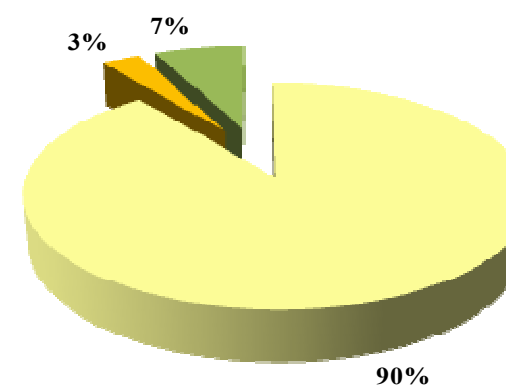
2.2. Информация за приходите от продажба на услуги (приходи от наеми), приходи от управление и други приходи.

Приходи от наеми на обекти към 31.12.2012 г.



- "Санта Марина" - Етапи 1, 2 и 3 - Търговски комплекси
- "Марина Хил" - Хотел
- "Санта Марина" - Апартаменти
- "Св. Иван Рилски" - Апартаменти
- Други

Приходи от управление на обекти към 31.12.2012 г.



- "Св. Ив.Рилски" - Хотел
- "Санта Марина" - Апартаменти
- "Св. Ив.Рилски" - Апартаменти

Други приходи:

- приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти
- приходи от застр.обезщетения и др.

2 528 хил. лв.

2 453 хил. лв.

75 хил. лв.

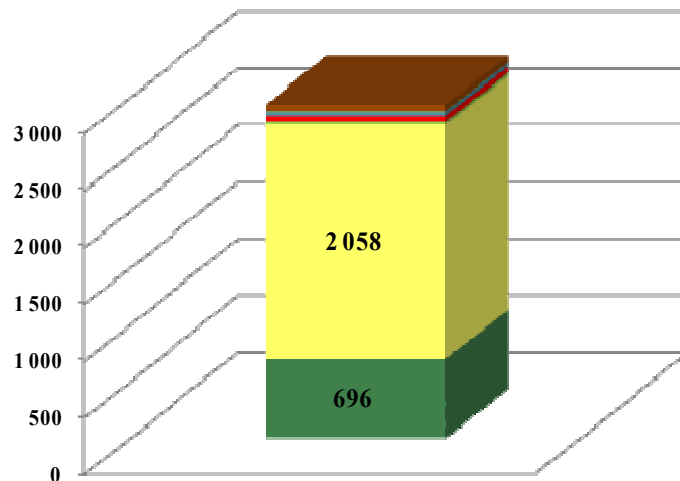
ФПП – Обща информация

Информация за сделки със свързани лица



3.1. Доставчици

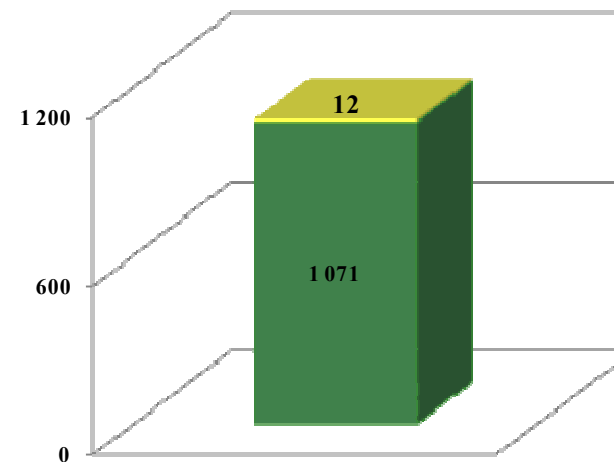
Сделки с доставчици към 31.12.2012 г. (в хил.лв.)



- ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД
- Иван Рилски Пропъртис ООД
- Технотранс Глобъл ЕООД
- ФеърПлей Секюрити ЕООД
- ФеърПлей Интернешънъл АД
- ИП Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД
- ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризм
- Ековин Продукт ЕООД

3.2. Клиенти

Сделки с клиенти към 31.12.2012 г. (в хил.лв.)



- ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД
- ФеърПлей Интернешънъл АД

ФПП – Обща информация

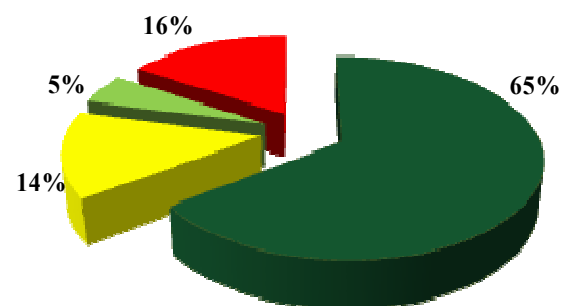
Политика относно управлението на финансовите ресурси



4. Капиталова структура към 31.12.2012 г.

	(в хил.лв.)
Собствен капитал	65 973
Банкови кредити	13 788
Облигационен заем	5 710
Други текущи задължения	16 350

Капиталова структура на дружеството
към 31.12.2012 г.



■ Собствен капитал ■ Банкови кредити
■ Облигационен заем ■ Други текущи задължения

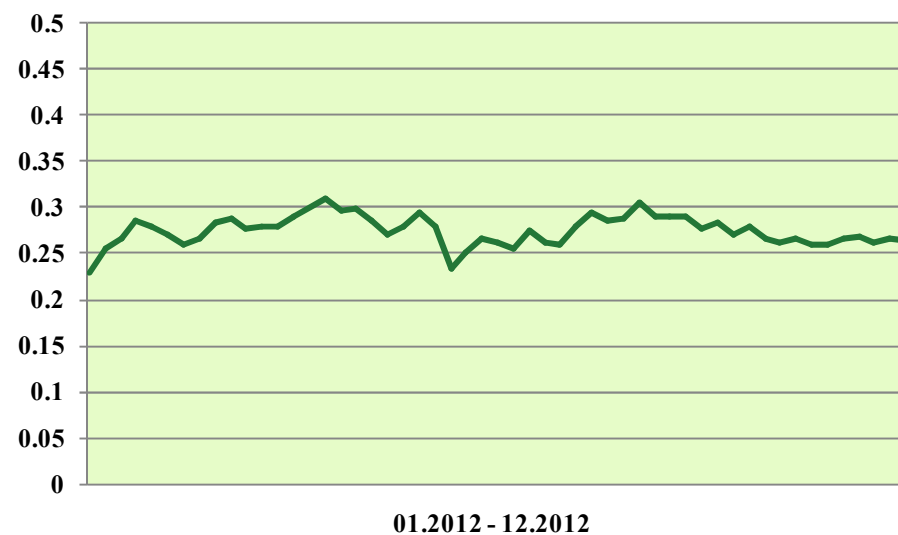
5. Коефициенти на ликвидност на Дружеството за 2012 г. и 2011 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2012	31.12.2011
Обща ликвидност (Current Ratio)	1,83	1,71
Бърза ликвидност (Quick ratio)	0,09	0,06
Незабавна ликвидност (Acid-test ratio)	0,002	0,03
Абсолютна ликвидност (Cash Ratio)	0,002	0,03

6. Информация за промени в цената на акциите

▪ Регистрирани за търговия на БФБ – София на 17.02.2006 г.

Борсов код – 6F3



Информация за цената на акциите

Начална цена – BGN	0.222
Последна цена – BGN	0.267
Максимална цена – BGN	0.314
Минимална цена – BGN	0.216
Процентно изменение	20.3 %
Стойностно изменение	-0.045

Източник: www.bse-sofia.bg

ФПП – Обща информация Структура на капитала



7. Информация относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството.

Име	ПРЯКО УЧАСТИЕ		ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		Забележка
	Бр. Акции	% участие	Бр. Акции	% участие	Дата на последна промяна
1. ФейърПлей Интернешънъл АД	34 448 285	61,70%	41 917 590	75,09%	21.12.2012 г.
2. Марио Захариев Захариев	4 736 355	8,48%	41 917 590	75,09%	10.09.2012 г.
3. Анна Петрова Захариева	2 732 950	4,90%	41 917 590	75,09%	30.09.2009 г.

8. Информация за важни събития настъпили след годишното счетоводно приключване.

Очаквания за отчитане на приходи от продажби за периода 2013 – 2014 г.

Нефинализиран договори 2013-2014 г.	брой		Продажна цена в лв. без ДДС
	апартаменти	кв.м.	
2013	63	5 220	12 014 012
"Санта Марина", Созопол	59	4 895	11 679 891
"Св. Иван Рилски", Банско	3	280	279 521
"Марина Хил", Черноморец	1	45	54 600
2014			
"Санта Марина", Созопол	1	55	122 239
Общо:	64	5 275	12 136 251

- **64** нефинализиран договори за продажба на апартаменти за периода 2013-2014 г.
- **12,14 млн. лв.** гарантирани приходи от продажби до края на 2014 г. , от които за 2013 г. – **12,01 млн.лв.**

**ФПП – Информация
по Наредба №2 на КФН за ДСИЦ**

(1 от 2 стр.)



1. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи към 31.12.2012 г.

Сключени договори за продажби на апартаменти към 31.12.2012 г.

Сключени договори 01.01.2012- 31.12.2012	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. с ДДС
"Санта Марина", Созопол	90	7 390	20 205 385
Етап 1			
Етап 2	2	112	296 895
Етап 3	88	7 278	19 908 490
"Св. Иван Рилски", Банско	4	429	483 481
"Марина Хил", Черноморец	15	1 060	1 525 743
Общо:	109	8 878	22 214 609

**ФПП – Информация
по Наредба №2 на КФН за ДСИЦ**

(2 от 2 стр.)



2. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:

■ **Незавършено производство към 31.12.2012 г. в хил. лв.**

Проект	Натрупани разходи	Земи, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект Санта Марина, Етап 3	1 035	1 223	2 258
Проект Санта Марина, Етап 4	38	2 353	2 391
Проект гр. Созопол, м. Мисаря	10	1 735	1 745
Проект “София”	93	5 947	6 040
Проект с. Герман	0	6 562	6 562
Проект “Паничище”	709	1 293	2 002
Проект гр. Сандански	248	1 198	1 446
Проект гр. Сапарева баня	21	5 966	5 987
Проект гр.Пловдив	10	0	10
ОБЩО:	2 164	26 277	28 441

Благодарим за вниманието!

За контакти:

Бул. Черни връх № 51Б

София 1407

Тел. +3592 8 199 103

Факс +3592 962 1322

Е-mail: office@fpp.bg

www.fpp.bg