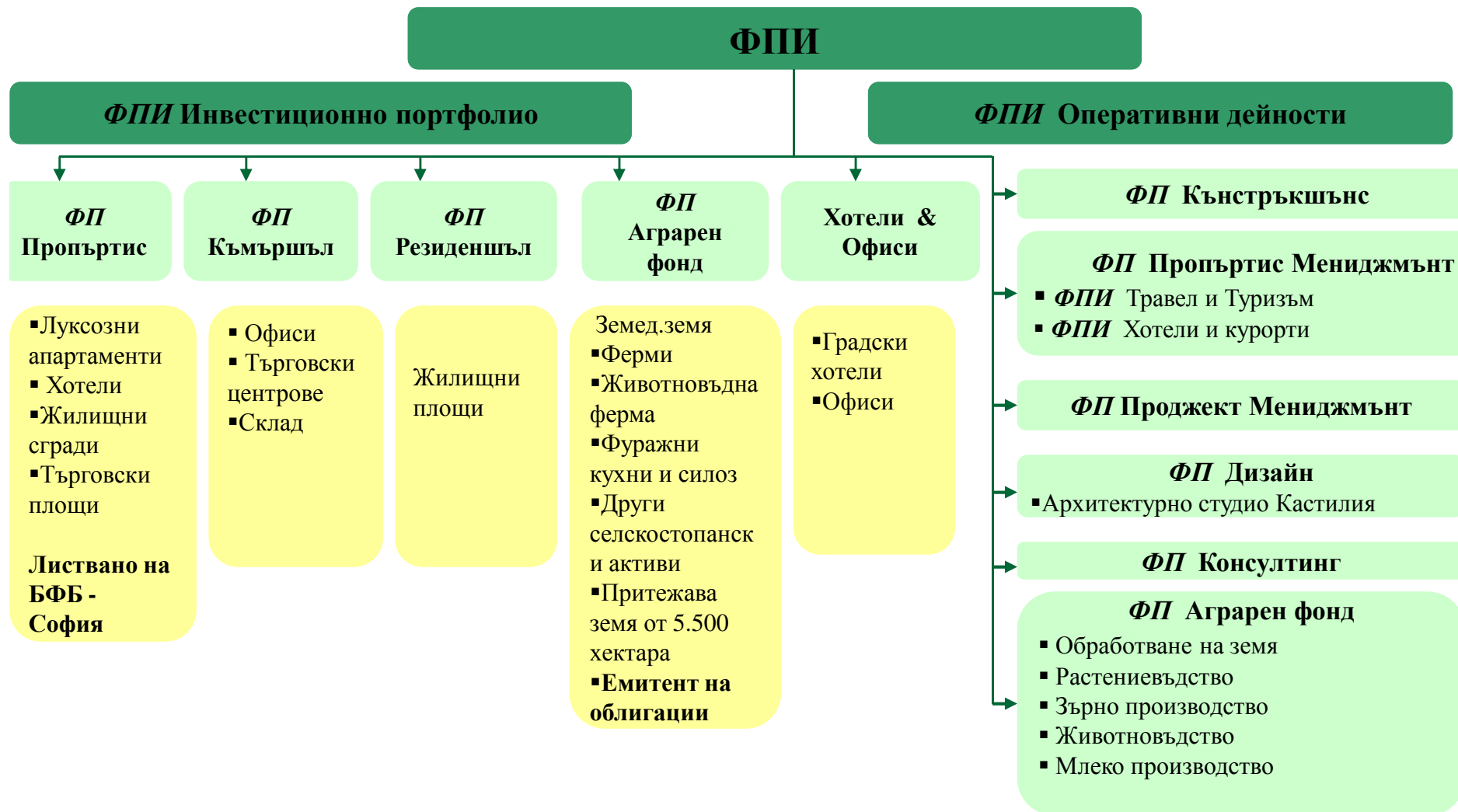




ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ
Годишен доклад за дейността, 2009

ФПП – част от групата на ФПИ

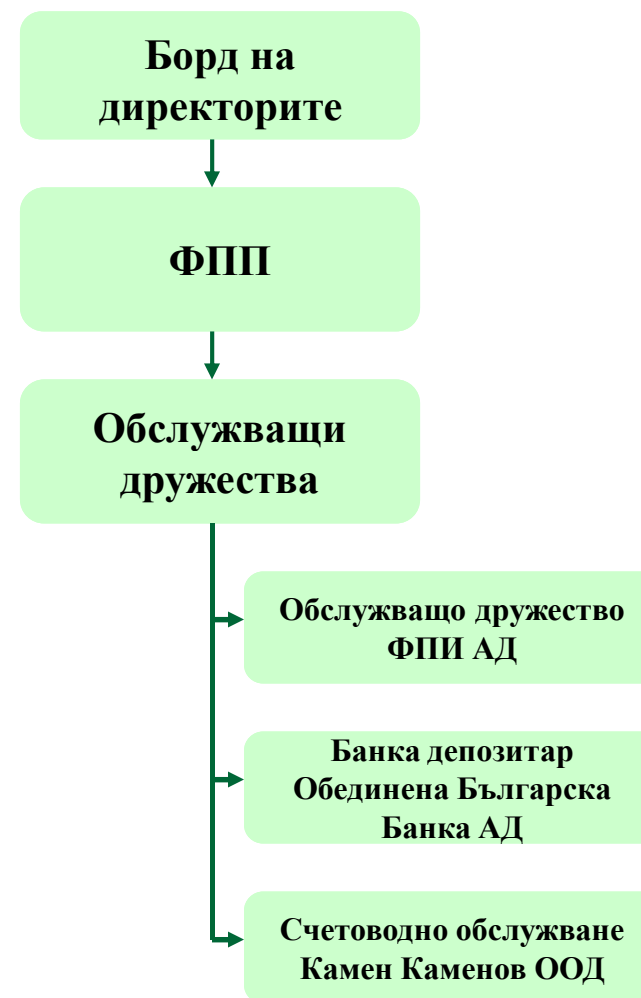


ФПП – Обща информация. Развитие на Дружеството. Състояние и перспективи.



1. Обща информация.

- **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 17 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. и в BG 40 от м.Септември 2009 г.



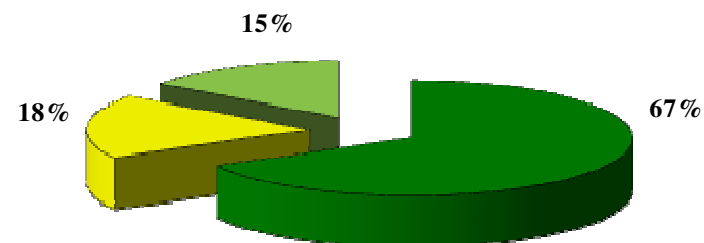
ФПП – Обща информация. Развитие на Дружеството. Състояние и перспективи.



- **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 - **11** проекта от различни пазарни сегменти
- **173 млн. лв.** извършени инвестиции без ДДС към 31.12.2009 г. и **380 хил. кв.м.** РЗП проекти;
- **33,6 млн. лв.** сключени договори за продажби без ДДС към 31.12.2009 г.;
- **29 млн. лв.** Приходи от продажби без ДДС към 31.12.2009 г.
- **1,61 лв. NAV на 1 акция** по пазарни оценки на активите.

* По данни на КФН

Акционерна структура на дружеството
към 31.12.2009 г.



■ ФПИ ■ Юридически лица ■ Физически лица

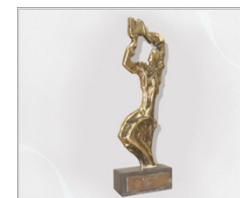
Основни акционери

Договорни фонда и инвестиционни дружества - 22
Пенсионни фондове - 10
Други инвеститори - 325

ФПП – Обща информация. Развитие на Дружеството. 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



2. Инвестиционни цели и стратегия на дружеството.

- **Основна инвестиционна цел** – запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.
- **Стратегия на Дружеството**
 - ✓ Осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
 - ✓ Реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други плащания;
 - ✓ Нарастване на стойността на инвестициите в недвижими имоти, притежавани от Дружеството.

ФПП – Обща информация. Инвестиции и проекти, 2009



Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП (кв.м.)	Инвестиции (в лева, без ДДС)	
				Общо	към 31.12.2009
Санта Марина	Луксозен апартаментен комплекс и търговски площи	2005-2013	118 669	163 166 000	103 028 000
Св. Иван Рилски	Луксозен апартаментен комплекс и хотел	2006-2008	20 602	23 049 000	23 021 000
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2009	9 038	9 576 000	9 442 000
Мини комплекс Малина Валеј	Луксозен жилищен комплекс от затворен тип	2008-t.b.c.*	14 765	18 970 000	5 994 000
Студентски град	Многофункционален комплекс	2008-t.b.c.*	25 000	28 003 000	5 403 000
София	Луксозен жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c.	50 000	50 850 000	6 562 000
Паничище	Луксозен хотелски комплекс	2008-2012	7 000	11 552 000	2 781 000
Сапарева баня	Медицински СПА център с жилищна част	2008- t.b.c.	100 000	87 000 000	5 950 000
Созопол	Жилищен комплекс	2008-t.b.c.	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Луксозен жилищен комплекс	2008- t.b.c.	18 000	20 189 000	1 412 000
Тракия	Търговски парк	2008-2011	7 000	15 388 000	7 788 000
ОБЩО:			380 074	439 727 000	173 097 000

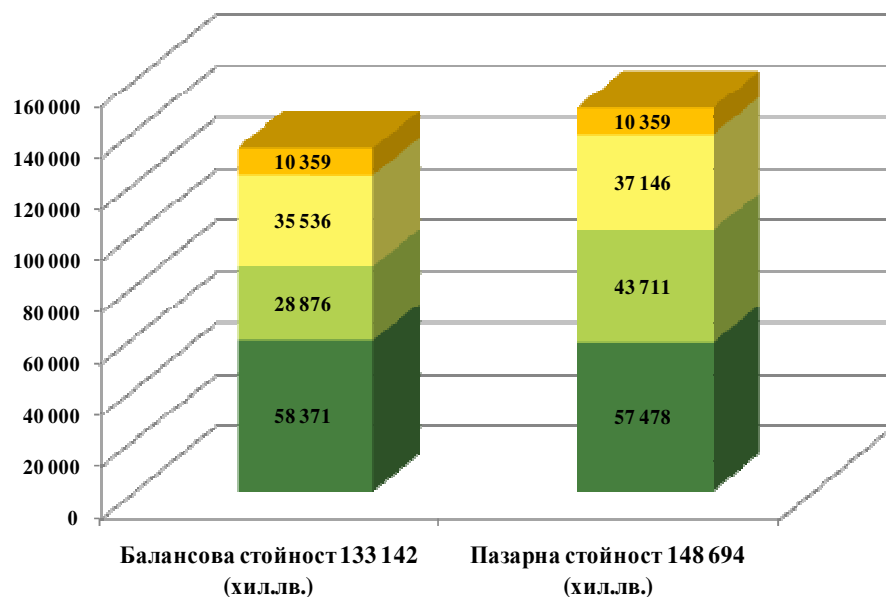
* t.b.c. – ще бъде потвърдено по-късно

ФПП – Обща информация.

Стойност на инвестициите и NAV*, 2009

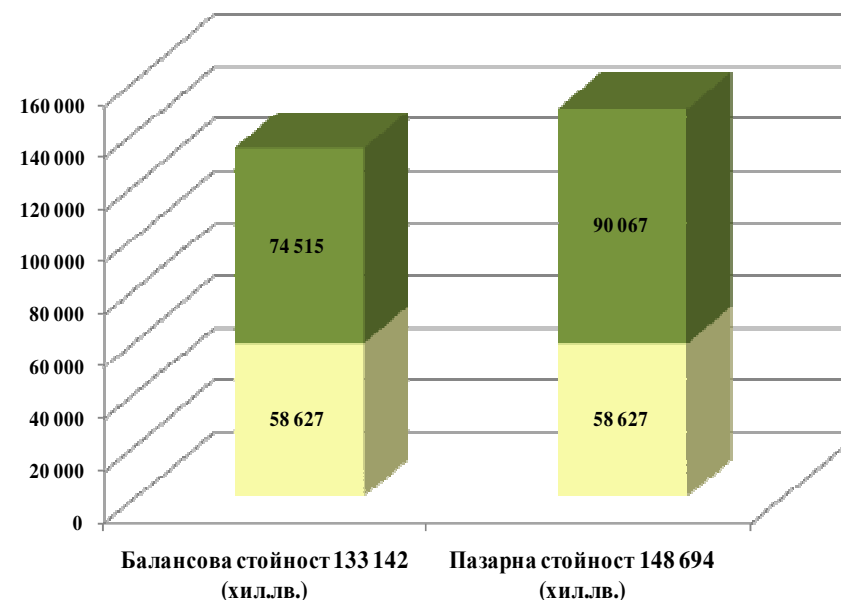


Балансова и пазарна стойност на активите
към 31.12.2009 г. в (хил.лв.)



■ Инвестиционни имоти ■ Продукция
■ Незавършено производство ■ Други активи

Нетна стойност на активите (NAV) към
31.12.2009 г. в (хил.лв.)



■ Общо пасиви ■ HCA (NAV)

* По пазарни оценки на Явлена Импакт ООД към декември 2009 г.

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

Балансова стойност	1,33
Пазарна стойност	1,61

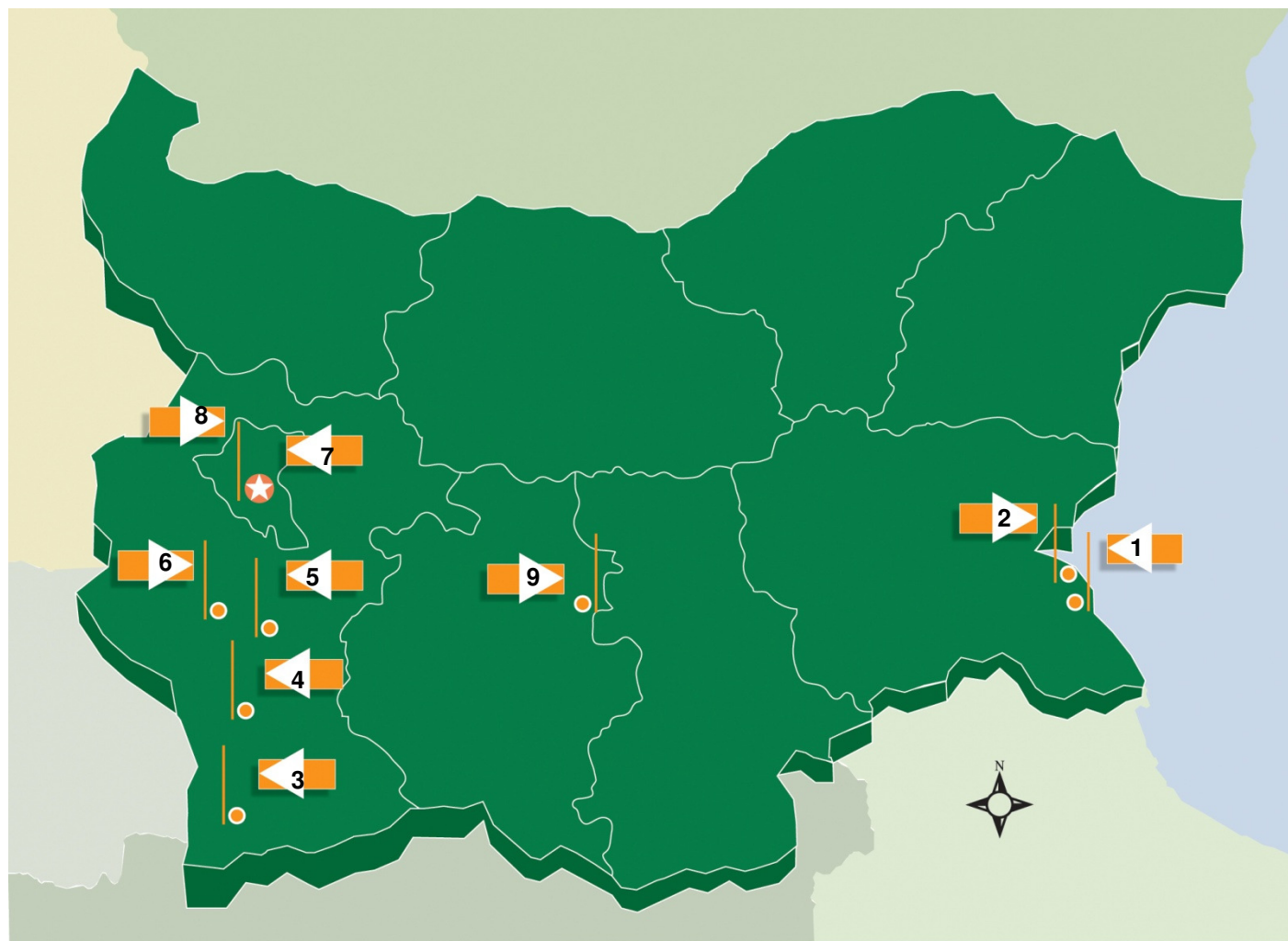
ФПП – Обща информация.

Диверсификация портфейл, 2009



- Настоящият инвестиционен портфейл включва 11 проекта от различни пазарни сегменти;
- Консервативна инвестиционна програма за 2010 г.

Географско разположение



1. Луксозен апартаментен комплекс и търговски площи “Санта Марина”, Созопол; Нов проект, Созопол;
2. Луксозна жилищна сграда, Черноморец;
3. Луксозен жилищен комплекс, Сандански;
4. Луксозен апартаментен комплекс и хотел, Банско;
5. Луксозен жилищен комплекс и хотел, Паничище
6. Нов проект, Сапарева баня
7. Луксозен жилищен комплекс от затворен тип, Малинова долина, Мултифункционален комплекс София;
8. Нов проект, София
9. Нов проект – Тракия, гр.Пловдив

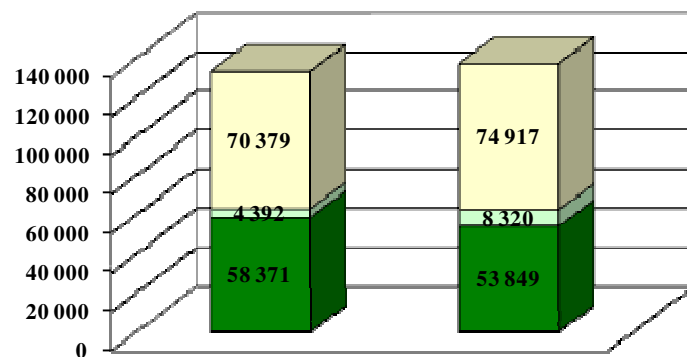
ФПП – Финансови отчети към 31.12.2009 г. Отчет за финансовото състояние

(1 от 3 стр.)



4. Финансовите отчети и резултати от дейността на дружеството за 2009 г.

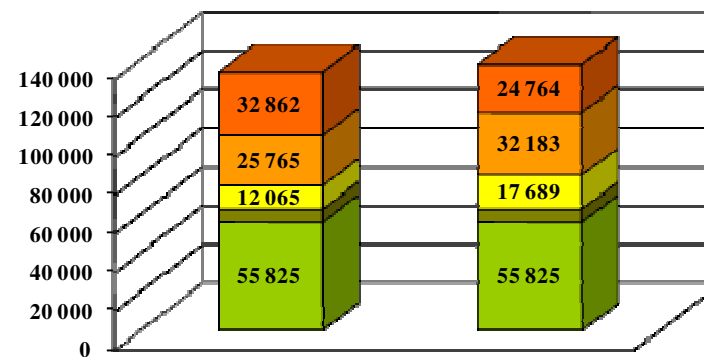
Активи (в хил.лв.) Основни групи.



2009 г. 133 142 (хил.лв.); 2008 г. 137 086 (хил.лв.)

■ Инвестиционни имоти □ Други нетекущи активи □ Текущи активи

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



2009 г. 2008 г.
 ■ Текущи пасиви ■ Нетекущи пасиви
 ■ Финансов резултат ■ Резерви
 ■ Основен капитал

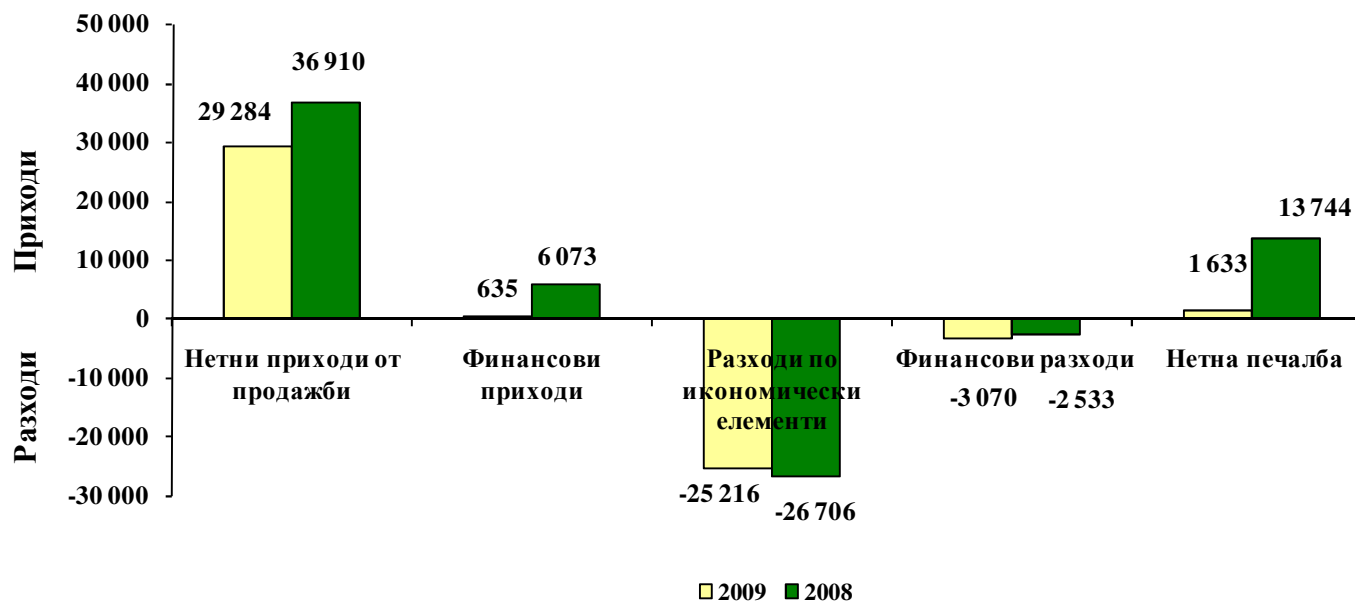
- Запазване размера на активите за периода;
- 8% ръст на инвестиционните имоти спрямо 2008 г.

ФПП – Финансови отчети към 31.12.2009 г. Отчет за всеобхватния доход

(2 от 3 стр.)



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



1.	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ЗА 2009 Г. (ПЕЧАЛБА) в лв.	1 633 490,78
2.	ПРИХОДИ О Т ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	629 953,12
3.	ПЕЧАЛБИ ОТ СДЕЛКИ ПО ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	10 689 226,16
4.	ПОЛОЖИТЕЛНА РАЗЛИКА МЕЖДУ ПРОДАЖНАТА И ИСТОРИЧЕСКАТА ЦЕНА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	10 689 226,16
5.	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ (1 - 2 - 3 + 4)	1 003 537,66

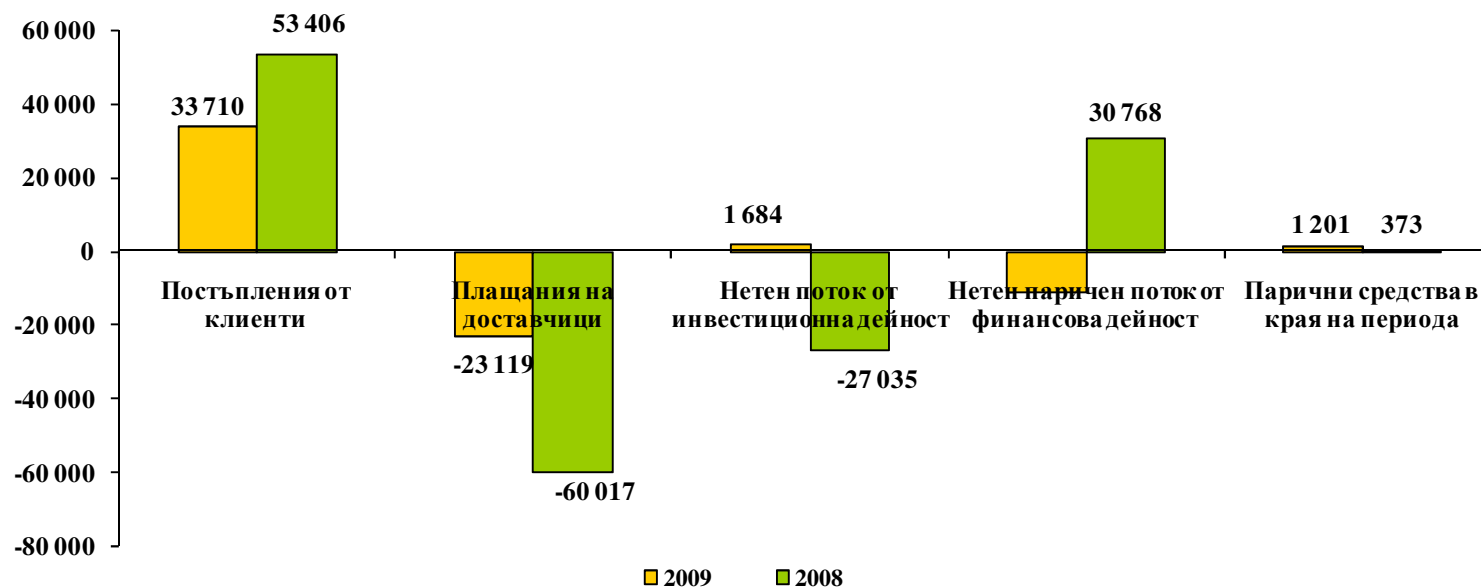
ФПП – Финансови отчети към 31.12.2009 г.

Отчет за паричните потоци

(3 от 3 стр.)



Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)



- Положителен нетен паричен поток от оперативна и инвестиционна дейност за периода;
- Отрицателен паричен поток от финансова дейност.

ФПП – Финансови коефициенти



	В ЛВ.	2009	2008
Брой обикновени акции		55 825 370	55 825 370
Стойност на активите		133 142 000	137 086 000
Средно-претеглен брой акции		55 825 370	55 069 028
Нетна печалба		1 633 000	13 744 000
Цена на акция към 31.12.		0,49	0,82
Нетна стойност на активите	NAV	74 515 000	80 139 000
Нетна стойност на активите на една акция	NAV per share	1,33	1,44
Нетна стойност на активите на една акция, по паз.цени	NMAV per share	1,61	2,1
Цена/Счетоводна стойност	P/B	0,36	0,56
Рентабилност на продажбите	Net Profit Margin	5,58%	31,98%
Възвращаемост на активите	ROA	1,23%	10,03%
Възвращаемост на собствения капитал	ROE	2,19%	17,15%
Доходност на една акция	EPS	0,03	0,25
Цена / Печалба на акция	P/E	16,33	3,28

ФПП – Обща информация

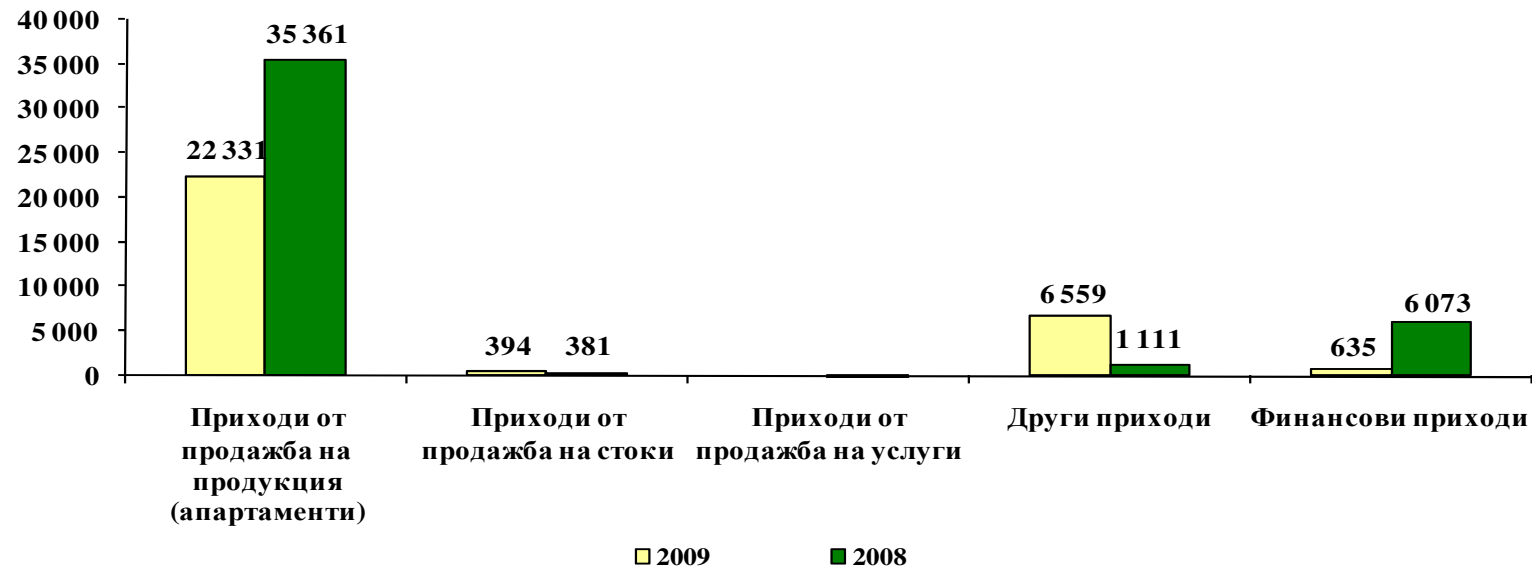
Приходи по категории дейности

(1 от 3 стр.)



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

Приходи от дейността за 2009 и 2008 г. (в хил.лв.)



- Делът на нетните приходи от продажби в общите приходи нараства от 86% на 98% за периода;
- Основна част от нетните приходи са от продажба на апартаменти (76%), а останалите приходи - от наеми, продажба право на строеж.

ФПП – Обща информация

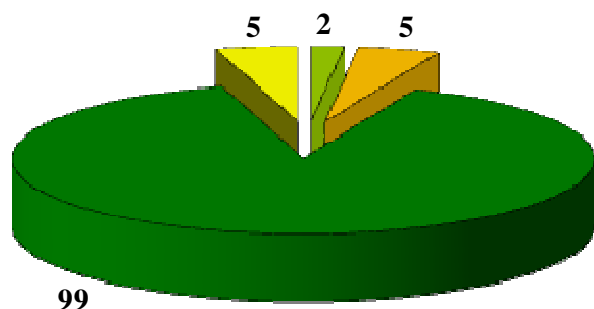
Приходи по категории дейности

(2 от 3 стр.)



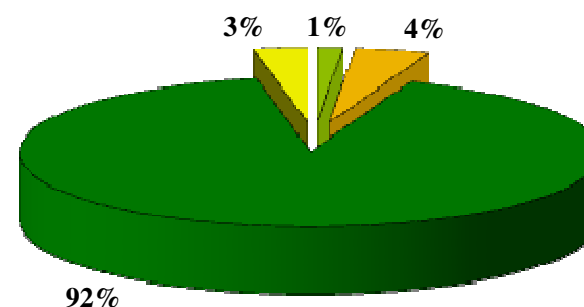
5.1. Информация за общите приходи и приходите от продажба на апартаменти.

Брой продадени апартаменти по обекти
за 2009 г.



■ Санта Марина, Етап 1 ■ Санта Марина, Етап 2
■ Санта Марина, Етап 3 ■ Св. Иван Рилски, Банско

Относителен дял на приходите от
продажби на апартаменти по обекти, 2009



■ Санта Марина, Етап 1 ■ Санта Марина, Етап 2
■ Санта Марина, Етап 3 ■ Св. Иван Рилски, Банско

- През 2009 г. са реализирани приходи в размер на 22,3 млн.лв. от продажбата на 111 апартамента с РЗП 8 865 кв.м. ;
- Водещият проект по отношение на брой и общ размер на продажбите е луксозен комплекс “Санта Марина”.

ФПП – Обща информация

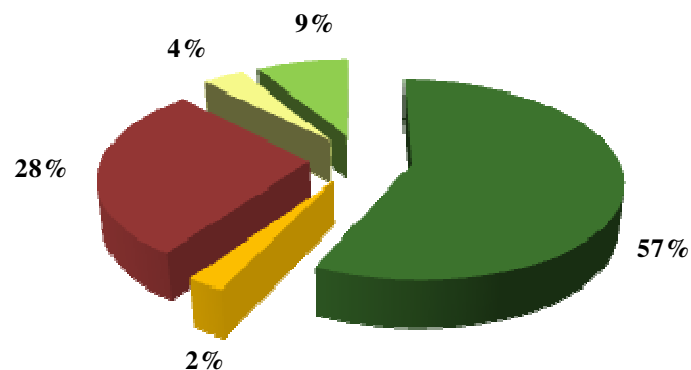
Приходи по категории дейности

(3 от 3 стр.)



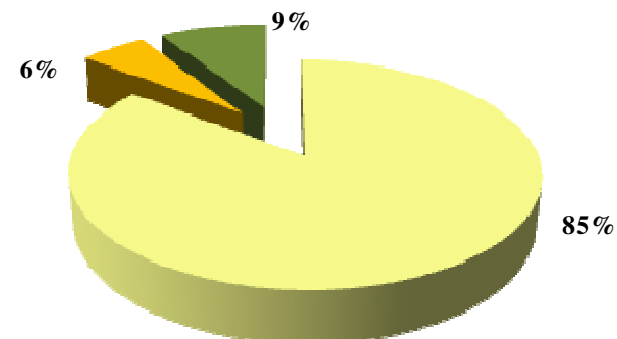
5. 2. Информация за приходите от продажба на услуги (приходи от наеми), приходи от управление и други приходи.

Приходи от продажба на услуги към 31.12.2009 г.



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

Приходи от управление на обекти към 31.12.2009 г.



- Управление хотел "Св. Ив.Рилски", гр.Банско
- Апартаменти, Созопол
- Апартаменти "Св. Ив.Рилски", гр.Банско

Приходи от продажба на услуги	919 100 лв.
Приходи от управление на обекти	1 162 180 лв.
Други приходи	4 478 328 лв.

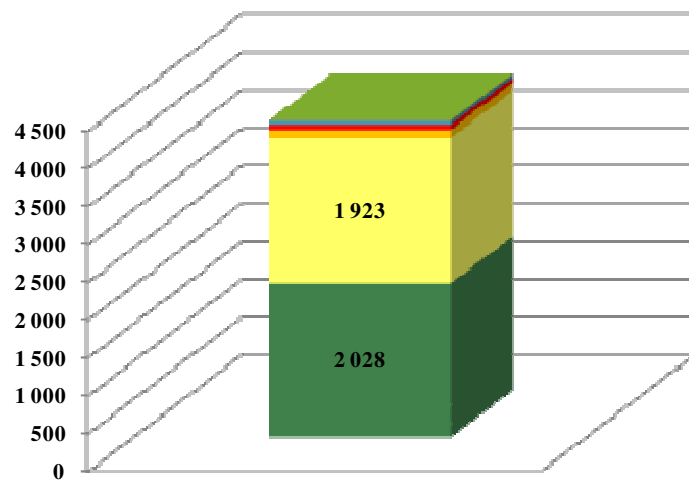
ФПП – Обща информация

Информация за сделки със свързани лица



6.1. Доставчици

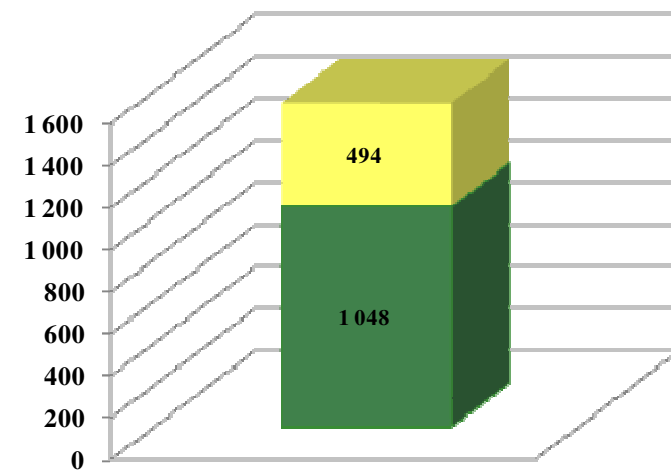
Сделки с доставчици към 31.12.2009 г. (в хил.лв.)



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

6.2. Клиенти

Сделки с клиенти към 31.12.2009 г. (в хил.лв.)



- ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД
- ФеърПлей Интернешънъл АД

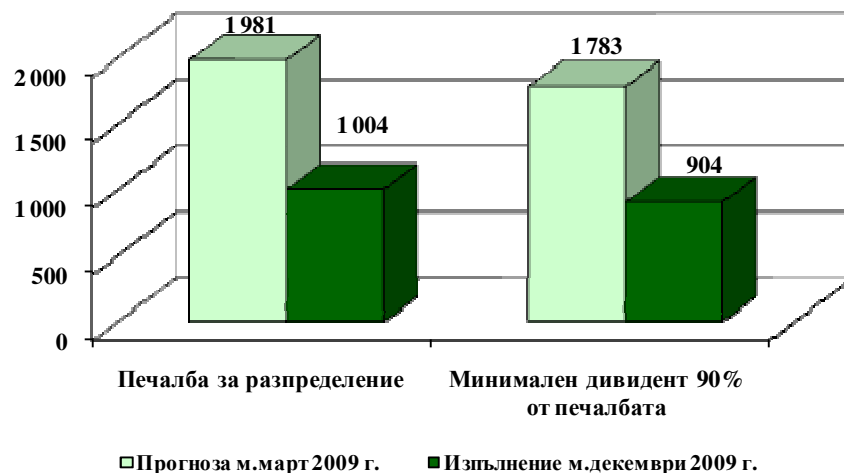
ФПП – Обща информация

Публикувани прогнози и постигнати резултати

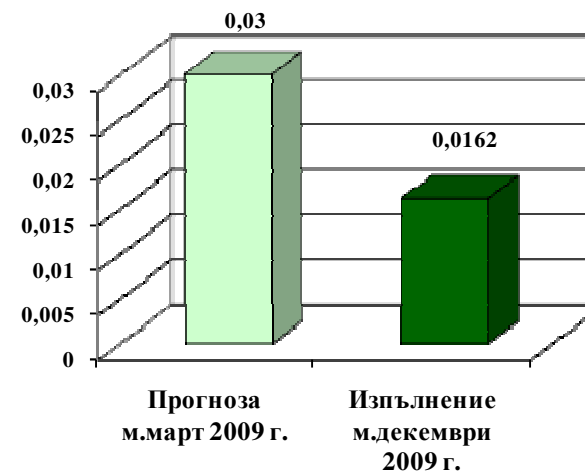


7. Информация за постигнати финансови резултати и предварително публикувани прогнози за тях.

Прогнози и постигнат финансов резултат за 2009 г.
(в хил.лв.)



Дивидент на една акция
(в лв.)



- Разликата между прогнозираната и отчетена печалба се дължи на по-малкото отчетени приходи от продажби на апартаменти от Етап 3 на “Санта Марина” през последното тримесечие на 2009 г.

ФПП – Обща информация

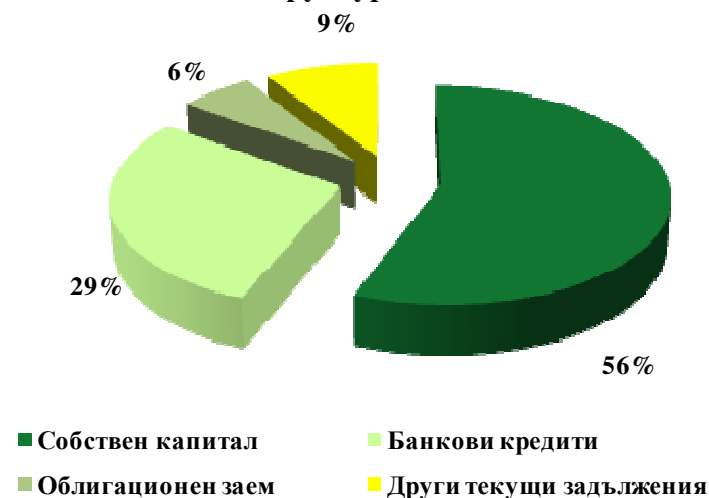
Политика относно управлението на финансовите ресурси



8. Капиталова структура към 31.12.2009 г.

	(в ХИЛ.ЛВ.)
Собствен капитал	74 515
Банкови кредити	38 772
Облигационен заем	7 805
Други текущи задължения	12 050

Капиталова структура към 31.12.2009 г.



9. Коефициенти на ликвидност на Дружеството за 2009 и 2008 г.

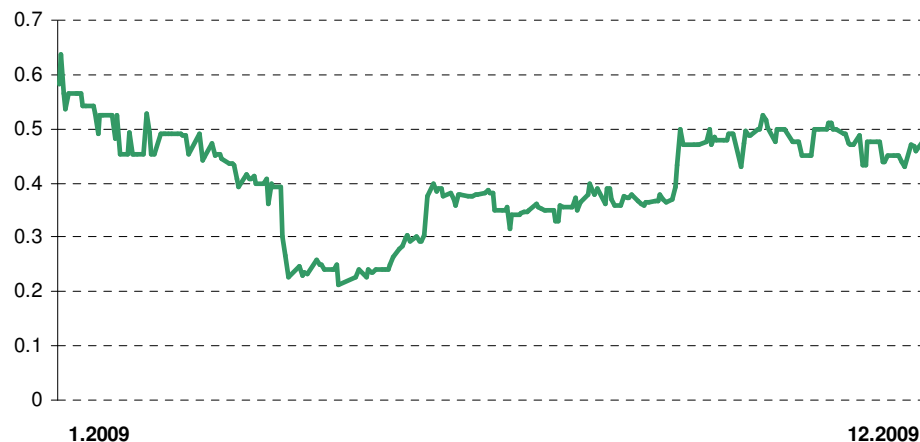
ЛИКВИДНОСТ	31.12.2009	31.12.2008
Обща ликвидност (Current Ratio)	2.14	3.03
Бърза ликвидност (Quick ratio)	0.15	0.23
Незабавна ликвидност (Acid-test ratio)	0.15	0.19
Абсолютна ликвидност (Cash Ratio)	0.04	0.02

10. Информация за промени в цената на акциите

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

Борсов код – 6F3

Информация за движението на цените на акциите на
„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ



Информация за цената на акциите

Начална цена – BGN	0.581
Последна цена – BGN	0.490
Максимална цена – BGN	0.638
Минимална цена – BGN	0.212
Процентно изменение	- 15.66 %
Стойностно изменение	-0.091

Източник: www.bse-sofia.bg

ФПП – Обща информация Структура на капитала



11. 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	37 329 577	66,87%	44 884 420	80,40%	30.12.2009 г.
2. Марио Захариев Захариев	4 821 893	8,64%	44 884 420	80,40 %	18.11.2009 г.
3. Анна Петрова Захариева	2 732 950	4,90%	44 884 420	80,40 %	30.09.2009 г.

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

Очаквания за отчитане на приходи от продажби през 2010 г.

Очаквания за отчитане приходи от продажби през 2010 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв без ДДС
Санта Марина, Созопол	62	4 712	10 352 044
Св. Иван Рилски, Банско	4	315	512 854
Общо	66	5 027	10 864 898

- **17,1 млн. лв.** - гарантирани приходи от продажби от финализиране до края на 2013 г. , от които за 2010 г. – **10,8 млн.лв.** ;
- На проведеното Извънредно Общо събрание на акционерите през м.януари 2010 г. акционерите освободиха Светослав Солтариев от длъжност член на СД и на негово място избраха Мариана Дойнова

ФПП – Информация по Наредба №2 на КФН за ДСИЦ

(1 от 3 стр.)



1. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи – към 31.12.2009 г.

Сключени договори за продажби на апартаменти към 31.12.2009 г.

Сключени договори 01.01.2009-31.12.2009 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена	
			лв. без ДДС	лв./кв.м
Санта Марина, Созопол	161	12 240	33 014 887	2 697
Етап 1	2	142	380 996	2 676
Етап 2	5	469	1 200 557	2 556
Етап 3	154	11 629	31 433 334	2 703
Св. Иван Рилски, Банско	5	364	559 367	1 537
Общо	166	12 604	33 574 255	

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

(2 от 3 стр.)



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

■ **2.1. Разходи за придобиване на ДМА към 31.12.2009 г. в лв.**

Разходи за придобиване на ДМА към 31.12.2009 г. по обекти:	в лв.
Проект "Малинова долина" - Търговска сграда	8 000
Общо:	8 000

ФПП – Информация по Наредба №2 на КФН за ДСИЦ

(3 от 3 стр.)



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

■ 2.2. Незавършено производство към 31.12.2009 г. в хил. лв.

Проект	Натрупани разходи	Земи, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект Санта Марина, Етап 3	5 016	5 384	10 400
Проект Санта Марина, Етап 4	15	1 917	1 932
Проект гр. Созопол, м. Мисаря	10	1 735	1 745
Проект “София”	53	5 947	6 000
Проект с. Герман	0	6 562	6 562
Проект “Паничище”	121	1 333	1 454
Проект гр. Сандански	248	1 198	1 446
Проект гр. Сапарева баня	21	5 966	5 987
Проект гр. Пловдив	10	0	10
ОБЩО:	5 494	30 042	35 536

В лв.

Общо инвестиции	8 828 000
Земя “Санта Марина”	528 000
“Санта Марина” Етап 3 - апартаменти и търговски площи	7 500 000
Паничище	800 000

ФПП – Прогнози 2010



(2 от 2 стр.)

Разходи в лева без ДДС в лв.	26 163 000	Приходи в лева без ДДС в лв.	26 491 000
Отчетна стойност на продадени активи	0	Приходи от продажби на активи	0
Себестойност на продадени апартаменти	14 847 000	Приходи от продажба на апартаменти	23 822 000
Разходи свързани с продажбата	3 180 000	Приходи от наем от непродадени апартаменти	243 000
1% данъци, такси и застраховки За непродадени имоти	2 375 000	Приходи от наеми (без апартаменти)	2 426 000
Фиксирана такса управление	1 675 000		
Административни разходи	600 000		
Финансови разходи	2 877 000		
Амортизации	609 000		
		В лв.	
Печалба преди плаваща такса		328 291	
Плаваща такса управление		49 244	
Печалба след плаваща такса		279 047	
Дивидент (начислен за годината)		251 142	
Дивидент на една акция в лв.		0,003	

Връзки



www.fpp.bg

FairPlay Properties REIT

www.fprp.bg

FairPlay Residential Properties (FPRP)

www.fpihotels.com

FairPlay Property Management (FPPM)

www.apartmenthousebulgaria.com

Apartment House Bulgaria

www.apartmenthouseiztok.bg

Apartment House Iztok

www.arenadiserdica.com

Arena di Serdica Boutique Hotel

www.santamarina.bg

Santa Marina Holiday Village

www.saintivanrilski.com

Saint Ivan Rilski Hotel, SPA & Apartments

www.greenville-sofia.com

Greenville Hotel & Apartment Houses

www.crystalpalace-sofia.com

Crystal Palace Boutique Hotel

www.fpi.bg

FairPlay International (FPI)

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