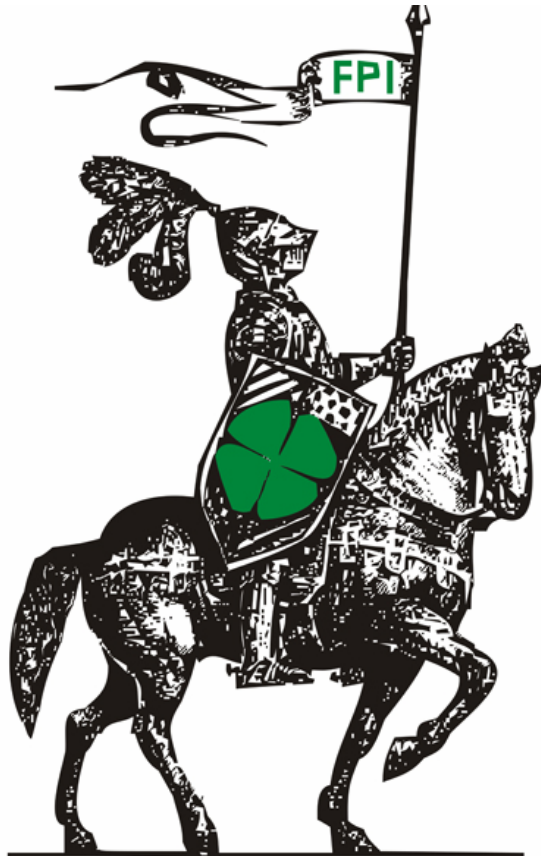


ФеърПлей Пропъртис



Състояние и перспективи

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ
България, София 1407
51В, Бул. Черни връх
Телефон: (+359 2) 8 199 103
Факс: (+359 2) 962 13 22
www.fpp.bg
E-mail: office@fpp.bg

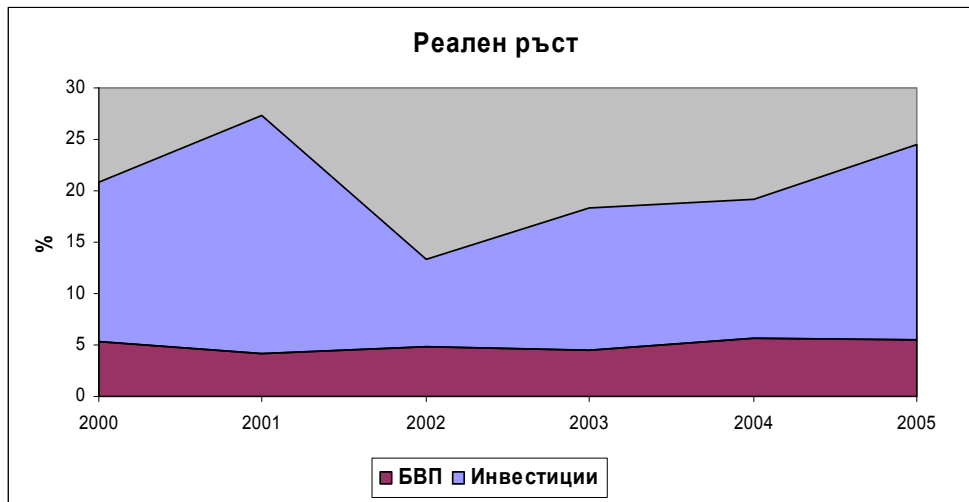
Съдържание

I.	Макроикономическа рамка	3
II.	Недвижими имоти и АДСИЦ.....	4
III.	ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ	5
1.	Стратегия.....	5
2.	Бизнес Модел на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ	5
3.	Структура на акционерите.....	6
4.	Търговия с акциите на ФПП.....	6
IV.	Нетна стойност на активите (към края на юли 2006)	7
V.	Портфейл на дружеството	7
	Санта Марина	7
	Стратегия.....	8
	Инвестиции	9
	Положителни парични потоци. Продажната цена е 10	9
	Плащания.	10
	Иван Рилски	10
	Стратегия.....	10
	Инвестиции	11
	Постъпления и плащания.	11
	Други проекти.....	12
VI.	Увеличение на капитала	12
VII.	Финансови резултати	13

I. Макроикономическа рамка

Макроикономическата обстановка остава стабилна през последните пет години. В резултат на макроикономическата и политическа стабилност всички водещи икономически отрасли се развиват с бързи темпове. Средният темп на прираст на реалния БВП за периода 2000- 2005 е 5%. Той е по-висок от темповете на прираст в страните от ЕС25 и страните от Централна и Източна Европа.

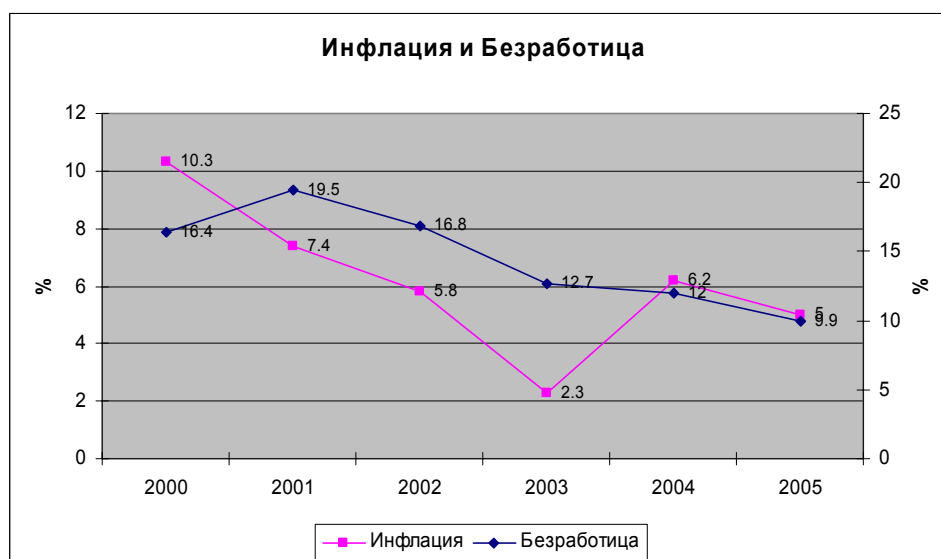
Най-интензивният компонент в структурата на БВП (по елементи на крайното потребление) са инвестициите. Инвестициите, в чийто размер се отчитат и покупките на жилища, нарастват по-бързо от БВП. Графиката по-долу изобразява тези тенденции.



Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

Показателите за инфлация и безработицата също се подобряват през последните пет години. Безработицата намалява постоянно след 2001 година. От 20% през 2001 тя достига до под 10% в края на 2005 година.

Индекса на потребителските цени също може да бъде определен, като стабилен. Според официалните данни той намалява до 5% през 2005 година.



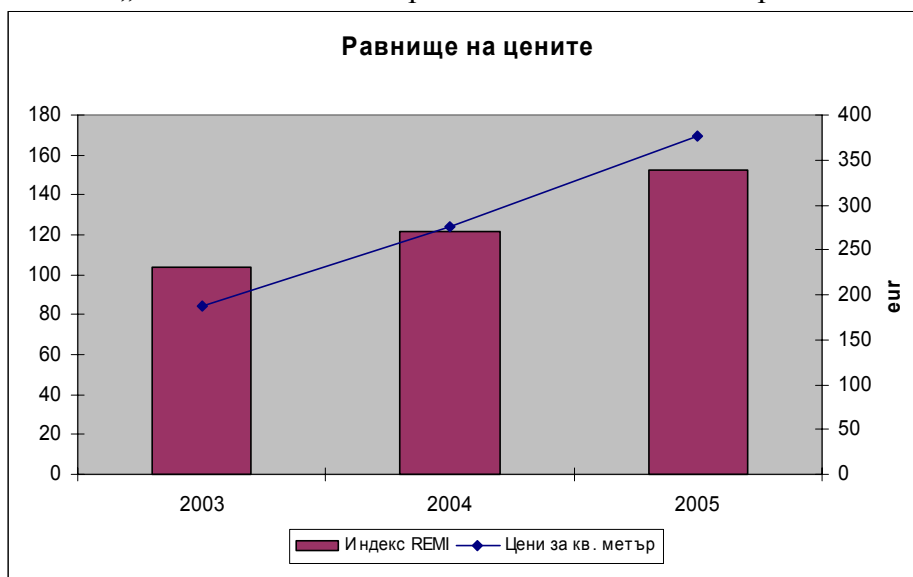
Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

Кредитния рейтинг на страната също се подобрява. *Дългосрочният рейтинг в чужда валута* от Standart and Poor's е BBB положителна перспектива (инвестиционен рейтинг) и BBB стабилен от Fitchratings.

Присъединяването на България към ЕС е събитието, което до голяма степен ще повлияе на бъдещото икономическото развитие на страната.

II. Недвижими имоти и АДСИЦ

Един от основните „двигатели“ на българската икономика е сектора недвижими имоти.



Източници: Национално сдружение недвижими имоти, Национален статистически институт.

Цените на недвижимите имоти във всички пазарни сегменти нарастнаха значително през последните три години. Икономическият „бум“ в страната, повишената покупателна способност на българите, кредитната банкова експанзия, и атрактивната доходност на инвестициите в недвижими имоти повишиха цените на жилищата до 380 евро за квадратен метър през 2005 година. Трябва да отбележим ключовата роля на потенциала на България, като туристическа дестинация за зимен и летен туризъм.

Доходността на инвестициите в България апроксимира към тази в страните от ЦИЕ, но все още е по-висока. Тези тенденции привлякоха чуждестранни инвеститори и купувачи.

Появата на приблизително 30 АДСИЦ на Българска Фондова Борса (БФБ) и няколко на AIM сегмента на London Stock Exchange са друг фактор, който оказва и ще продължи да оказва влияние на сектор недвижими имоти.

Характеристики на българските АДСИЦ:

- 90% (минимум) от нетната печалба се разпределя като дивидент
- 0% корпоративен подоходен данък
- 7% данък върху дивидентите
- Капиталовите печалби от сделки с ценни книжа не се облагат с данък

III. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

ФеърПлей Пропъртис (ФПП) е дружество със специална инвестиционна цел. То получи лиценз от Комисията по финансов надзор на 1. Февруари 2006 година. Символът с който компанията е котирана на БФБ е **FPP**. ФПП е част от финансовата група ФеърПлей Интернешънъл (ФПИ).

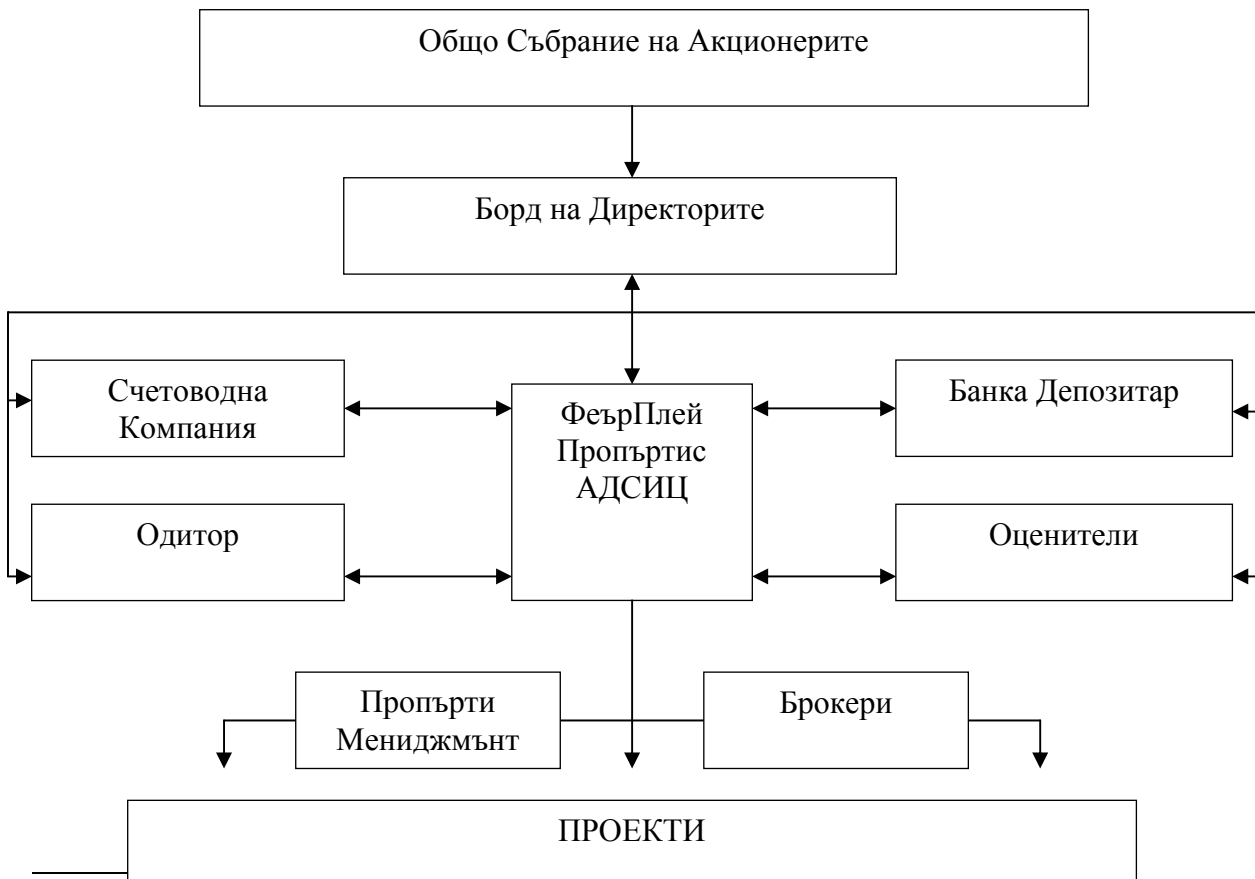
ФПИ е първата българска компания, която строи и управлява апартмънт хаусес¹. Тя е сред първите три компании в страната по размер на общата застроена площ от компанията. През последните две години ФПП се фокусира върху изграждането на ваканционни селища.

1. Стратегия

Основната цел на ФеърПлей Пропъртис е повишаване доходността на акционерите при възможно най-нисък риск в дългосрочен план. Фондът смята да постигне своите намерения, чрез:

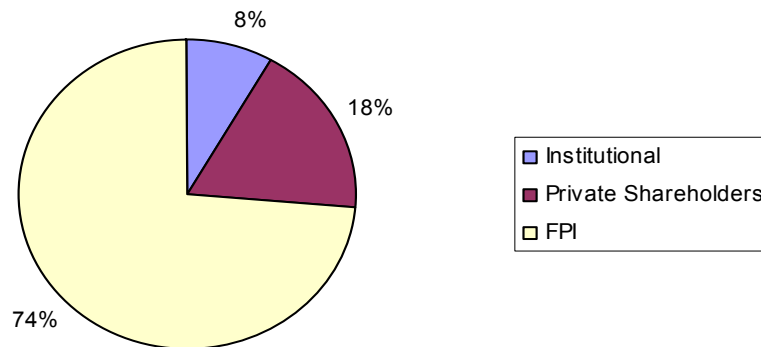
- Опитен и агресивен мениджмънт
- Инвестиции във ваканционни селища и хотели:
 - на Черноморието
 - във водещите ски курорти
 - в балнеоложки курорти
- Ефективна сезонна диверсификация – летни и зимни курорти
- Ефективна диверсификация на доходите – продажби и управление
- Оптимизация на капиталовата структура

2. Бизнес Модел на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ



¹ Къщи с хотелско обслужване.

3. Структура на акционерите

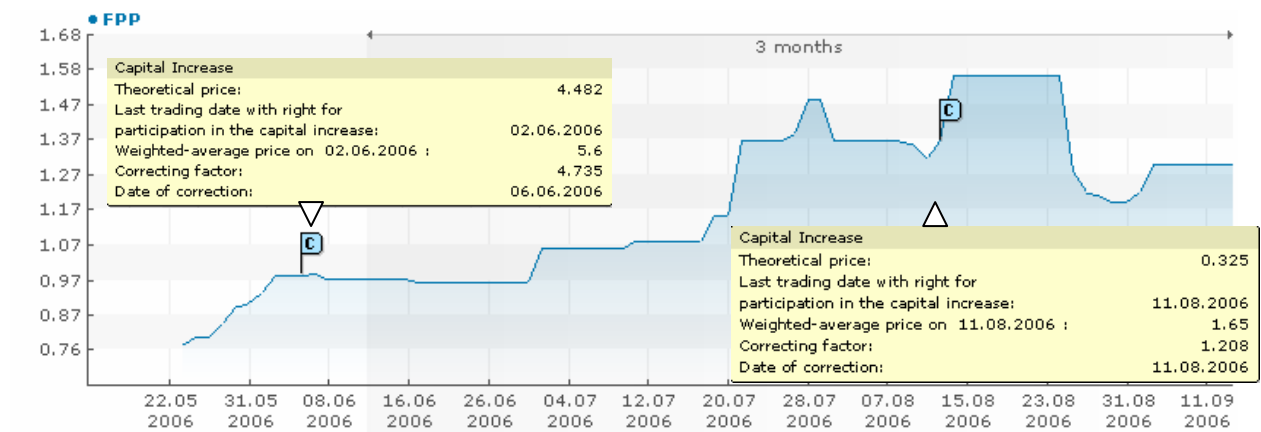


ФеърПлей Интернешънъл притежава 74% от акционерния капитал на дружеството. Институционални инвеститори (пенсионни фондове, инвестиционни дружества и други) притежават приблизително 8%. Останалите 18% са в части инвеститори.

4. Търговия с акциите на ФПП

За първи път акциите на ФПП бяха търгувани на БФБ на 22.05.2006 година. Капиталът на дружеството е увеличаван два пъти. Първото увеличение бе от 500 000 лева до 650 000 лева. Второ бе от 650 000 лева до 25 350 000 лева. Третото увеличение на капитала бе оповестено на 20.07.2006 година. Третото увеличение на капитала бе обявено на 20.07.2006. То е от 25 350 000 лева на 50 700 000 лева.

Start Price - BGN	0.78	2006.05.23
Last Price - BGN	1.30	2006.09.13
MAX Price - BGN	1.56	2006.08.14
MIN Price - BGN	0.78	2006.05.23
Percent Change	66.67% ▲	
Value Change	0.52 ▲	
Market Capitalisation - BGN	32 955 000	2006.09.13



Source: Bulgarian Stock Exchange

Движението на цените на акциите на ФПП са показани на графиката. Цените на акциите до първото увеличение са преизчислени по начин отстраняващ влиянието на увеличение брой акции в следствие на увеличението. Реланата цена до 02.06.2006 е преизчислена с коригиращ фактор 4.375². Номиналната стойност на една акция е 1 лев.

IV. Нетна стойност на активите (към края на юли 2006)

	Eur (.000)		Eur (.000)
Активи		Пасиви	
Текущи активи	13 824	Текущи пасиви	153
Дълготрайни активи	2 350	Дългосрочни кредити	3 000
Общо активи	16 174	Общо пасиви	3 153
NAV (Нетна стойност на активите)	13 021		

V. Портфейл на дружеството

Санта Марина (разположена на Черно море) и Св. Иван Рилски (разположен в Пирин планина) са проектите, върху които ФПП работи в момента.

Санта Марина

Ваканционно селище Санта Марина е разположено в Бургаския залив, на 32 км. южно от град Бургас. Най-близкият град е Созопол. Вилното селище има Северо-Източна ориентация. Южните и Западни части на Санта Марина граничат с гориста местност. Санта Марина ще бъде изграден на три етапа, включващи:



метра РЗП;



- 49 жилищни сгради (на 2,3 и 4 етажа) четири вида апартаменти: с две спални, с една спалня, студио и мансарда;
- Апартаментите са с площ от 50 до 150 кв. метра;
- 6 700 кв.м пътища в комплекса;
- Център за забавления - 6 458 кв.

² За повече подробности виж FPP на www.bse-sofia.bg

- Три басейна - 850 кв. м. или 1083 кубически метра
- Солариум 1 305 кв.м.
- Детска градина 130 кв.м.
- Паркинги
- Градини около сградите



20 000 кв.м размер на парцела.

Характеристики на проекта Санта Марина

Етап 1	Етап 2	Етап 3
<ul style="list-style-type: none"> • 37,486 м² • 29 жилищни сгради – 30,605 м² • Център за развлечения 6 458 м² РЗП. 	<ul style="list-style-type: none"> • 16,402 м² • 20 жилищни сгради– 15,362 м² • Център за развлечения – 2,000 м² 	<ul style="list-style-type: none"> • Хотел – 47,239 м² обща РЗП • Спортен център, Фитнес, и др.

Стратегия

ФПП придобива апартаменти и вили в Санта Марина по два начина:

- Закупуване на правото на строеж и сключване на договор за строителство;
- Закупуване на завършени апартаменти и вили.

Всички вили и апартаменти, които ФПП придобие ще бъдат предложени за продажба. Стратегията може да бъде променена и някои от апартаментите може да бъдат предложени за отдаване под наем само ако това ще доведе до повишаване на доходността за компанията и няма да наруши ликвидността ѝ. Това означава, че ФПП планира да продаде приблизително 30 хиляда квадратни метра РЗП от Етап1 и Етап2 на вилно селище Санта Марина.

Инвестиции

Млн. евро

Проект	Локация	Общо планирани инвестиции	Инвестирани	Бъдещи инвестиции
Santa Marina	Sozopol	17.1	7.6	9.5

Етап1

- Етап 1 се очаква да бъде напълно завършен през **първото тримесечие на 2007 г.**
- Придобиването на апартаменти става на приблизителна цена **600 евро за кв. метър**. В цената не е включен ДДС³.

Етап 2

- Етап2 се очаква да бъде завършен в **края на 2007 година**.
- Придобиването на апартаменти става на приблизителна цена **600 евро за кв. метър**. В цената не е включен ДДС⁴.

Положителни парични потоци. Продажната цена е **1000 евро** на кв. метър. В цената е включен ДДС.

	2006	2007	2008
Дял продажби през годината (от цялата придобита квадратура)	20%	50%	30%
Притежавана квадратура в началото на годината	7691,60	23900,37	8962,64
Придобита квадратура по време на годината	22 184		
Продадена квадратура по време на годината	5 975	14 938	8 963
Остава за продан	23 900	8 963	0

Прогнозите за бъдещи продажби от Етап1 и Етап2 са представени в таблицата. Съществува времеви лаг между момента на подписване на договора за продажба на един апартамент и постъпленията от продажбата му. В таблицата по-долу са посочени очакваните постъпления от продажбите.

	2006	2007	2008
Паричните постъпления от продадената квадратура през година (Т)	50%	50%	90%
Парични постъпления от продадената квадратура през година (Т) очаквани в година (Т+1)	50%	50%	10%

„Паричните постъпления от продадената квадратура през година (Т)” са паричните постъпления, като дял от общата стойност на подписаните през годината

³ Ако ФПП придобие право на строеж и сключи договор за строителство, то общата цена на кв. метър отново ще бъде 600 евро без ДДС.

⁴ Ако ФПП придобие право на строеж и сключи договор за строителство, то общата цена на кв. метър отново ще бъде 600 евро без ДДС.

договори за продажба. Долният ред в таблицата показва постъпленията, които остават за следващата година. Вертикалната сума на всяка колона трябва да бъде 100%.

„Очаквани постъпления” са очакваните постъпления от продажби на апартаменти от Санта Марина в парично изражение.

Евро	2006	2007	2008	2009
Очаквани постъпления от продажби	2 489 622	8 713 676	12 946 033	746 887

Постъпленията и плащанията ще бъдат отчетени като приходи и разходи според схемата показана в таблицата по-долу⁵.

Постъпления и плащания отчетени като приходи и разходи	2006	2007	2008
Приходи	20%	45%	35%
Разходи	20%	45%	35%

Плащания. Брокерските комисионни са текущите разходи свързани с продажбите на апартаменти от курортно селище Санта Марина. 12% комисионна ще бъде начислявана на върху продажната цена с включен ДДС.

Иван Рилски

Стратегия

Проектът Иван Рилски включва строителството на четири звезден хотел и ваканционни апартаменти. Предвидената РЗП на хотел Иван Рилски, който се намира в Банско е 13 237.45 кв.м. Хотелът ще бъде с капацитет 100 стаи. Хотелът ще бъде отдаден под наем. Апартаментите ще бъдат предложени за продажба.



⁵ Постъпленията от продажба и плащанията за изграждането на апартаментните биват отчетени, като приходи и разходи в момента на прехвърлянето на собствеността на новите собственици.

Инвестиции

Млн. euro

Проект	Локация	Общо планирани инвестиции	Инвестирани	Бъдещи инвестиции
St. Ivan Rilsky	Bansko	9	3.2	5.8

В проект

- Апартаментите⁶ в Св. Иван Рилски ще бъдат придобивани на цена 660 евро за кв. метър. В цената не е включен ДДС.
- Хотелът трябва да стартира своята дейност до края на **първо тримесечие 2007 г.**

Постъпления и плащания. Прогнозите за хотела са направени за три последователни сезона. Източник на информацията е екип на ФейрПлей Пропъртис занимаващ се с мениджмънт на хотелите притежавани от групата.

Хотел	100 стаи		2007
	Период	Дни	% Заетост
Висок сезон	25.12-15.03	81	0,85
Среден сезон	01.12-24.12	54	0,5
	15.03-15.04		
Нисък сезон		62	0,3

Хотел	100 стаи		2008
	Период	Дни	% Заетост
Висок сезон	25.12-15.03	81	0,95
Среден сезон	01.12-24.12	54	0,6
	15.03-15.04		
Нисък сезон		62	0,4

Хотел	100 стаи		2009
	Период	Дни	% Заетост
Висок сезон	25.12-15.03	81	0,95
Среден сезон	01.12-24.12	54	0,6
	15.03-15.04		
Нисък сезон		62	0,4

Цена на стая	евро
Висок сезон	85
Среден сезон	68
Нисък сезон	51

Очаква се, че оперативните разходи за функциониране на хотела ще бъдат 20% от приходите. В прогнозите не са включени евентуални бъдещи приходи от съпътстващи дейности, различни от приходите от отдаване на стаи.

Тази информация трябва да се разглежда, като ориентир за възможните приходи и разходи, които дружеството би получило, ако самостоятелно управлява хотела. Според

⁶ ФПП очаква, че апартаментите ще бъдат напълно завършени до края на септември 2006 година.

настоящите планове хотелът ще бъде отдаван под наем. Разликата между очакваните приходи и разходи е прогнозната брутна печалба на хотела. ФПП ще получава **90% от тази брутна печалба** при отдаване на хотела под наем. Оставащите 10% ще бъдат печалба за дружеството наемател на хотела. ФПП очаква 314 935 евро нетна печалба (за ФПП) за първата година от функционирането на хотела. През 2008 очакваме нетна печалба в размер на 742 249 евро. За следващите години е заложен годишен ръст на приходите 3%.

ФПП предвижда че, приблизително 30% от апартаментите в курортно селище Св.Иван Рилски ще бъдат продадени през 2006 година, а останалите през 2007. Продажната цена е 1100 евро с включен ДДС. Постъпленията и плащанията свързани с продажбите на апартаменти ще бъдат отчитани в момента на сключването на договор за продажба. Причината за това е, че апартаментите ще бъдат готови за прехвърляне на новите собственици в момента на подписването на договора.

Други проекти

Допускаме, че свободните парични средства ще бъдат инвестирани при годишна норма на възвращаемост 15%.

VI. Увеличение на капитала

- | | |
|--|---|
| a. Брой права, които ще бъдат издадени (притежавана акция) | 25 350 000 (1 право за 1) |
| b. Брой акции, които ще бъдат издадени | 25 350 000 (1 акция за едно ново право) |
| c. Номинал | 1 лев |
| d. Емисионна стойност | 1 лев |



	Очаквания за края на 2006 (евро)
Обикновени акции	25 922 498
Банкови заеми	3 000 000
Корпоративни облигации ⁷	4 000 000

Обикновени акции

- e. 50 700 000 акции
- f. Номинал 1 BGN

Банков кредит

- g. Лихвен процент - 4% + 6 мес. Euribor
- h. Период на изплащане 24 месеца⁸
- i. Плащанията по главницата започват след 6^{-ият} месец (първо плащане дек. 2006 година)

Корпоративни облигации

- j. Лихвен процент - 4% + 6 мес. Euribor
- k. Купонни плащания – 6 месеца (първо плащане февруари.2007)
- l. Матуритет 60 месеца (Август 2011)
- m. Кол опция (може да бъде упражнене след четвъртото купонно плащане)

VII. Финансови резултати

eur (,000)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Акции(shares)	50 700	50 700	50 700	50 700	50 700	50 700
Очаквана нетна печалба ⁹	920	5 611	5 089	5 587	5 014	4 882
Общо активи	33 814	36 862	36 266	36 867	36 828	33 200
Собствен капитал	26 980	31 763	31 803	32 810	32 795	33 165
Return on Equity (ROE)	3.41%	17.67%	16.00%	17.03%	15.29%	14.72%
Return on Assets (ROA)	2.72%	15.22%	14.03%	15.15%	13.61%	14.71%
Earnings per Share (EPS) -eur	0.02	0.11	0.10	0.11	0.10	0.10

⁷ Детайлите по облигационната емисия все още са в процес на договаряне.

⁸ 24 месеца включващи гратисния период от 6 месеца.

⁹ Финансовите данни не включват приходи от преоценки.