



## “ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД

### РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

към 31.12.2006 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “ФеърПлей Интернетънъл” АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството ценни книжа, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с настоящия документ преди да вземат инвестиционно решение.

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Регистрационния документ с решение №.....2007 г.**

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.**

---

Членовете на Съвета на директорите на “ФеърПлей Интернетънъл” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

## СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ЕМИТЕНТА, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....	3
1.1 Име и функции на членовете на управителния орган .....	3
1.2. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения .....	3
1.3.Одитори.....	3
2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	4
2.1. Систематизирана финансова информация.....	4
2.2. Рискови фактори.....	4
2.2.1. Специфични рискове .....	4
2.2.2. Общи рискове .....	5
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	6
3.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие .....	6
3.2. Преглед на дейността.....	7
3.3. Продуктова организация и пазарен дял на “ФеърПлей Интернешънъл” АД.....	9
3.4. Описание на икономическата група, към която Дружеството принадлежи.....	10
3.5. Имущество, производствени единици и оборудване на емитента .....	11
4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ .....	11
4.1. Данни за основните тенденции в продажбите за последната финансова година .....	11
4.3. Ликвидност и капиталови ресурси .....	15
<i>Анализ на вътрешните източници на ликвидност.</i> .....	15
По отношение на текущите активи: .....	15
По отношение на текущите пасиви: .....	15
<i>Анализ на външните източници на ликвидност</i> .....	16
<i>Анализ на капиталовите ресурси</i> .....	16
4.4. Основни тенденции .....	17
5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.....	20
5.1. Информация за дейността на управителния орган .....	20
6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ.....	23
6.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас .....	23
6.2. Сделки със свързани лица .....	24
8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	28
9. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ .....	

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ на “ФеърПлей Интернешънъл” АД, както и допълнителна информация, в офиса на емитента в гр. София 1407, бул. “Черни връх”, 51Б, тел. (02) 8 199 100, лице за контакти: Дора Цолова – Финансов мениджър, всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч.

## **1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ЕМИТЕНТА, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

### ***1.1 Име и функции на членовете на управителния орган***

“ФеърПлей Интернешънъл” АД е с едностепенна система на управление и се представлява от Съвет на директорите.

#### **Членове на Съвета на директорите:**

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>1. Марио Захариев Захариев</b> | Председател на СД и Изпълнителен директор |
| <b>2. Анна Петрова Захариева</b>  | Член на СД и Изпълнителен директор        |
| <b>3. Дора Иванова Цолова</b>     | Член на СД                                |
| <b>4. Милена Марио Захариева</b>  | Член на СД                                |

### ***1.2. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения***

Основните банки, с които “ФеърПлей Интернешънъл” АД има трайни отношения, са следните:

“Райфайзенбанк” ЕАД, ул. “Гогол” №18, гр. София
Пощенска банка, пл “България” № 1, гр. София
Алианс България– клон “Мария Луиза”, бул. “Мария Луиза” № 65, гр. София
ОББ, клон ул. “Цар Борис III”, гр. София
ОББ, клон ул. “Иван Вазов”, гр. София
“Булбанк” АД-централи, пл. “Света Неделя” 7, гр. София
ТБ “Булбанк” гр. Видин
ТБ “Биохим” АД, клон Южен парк, бул. “П. Ю. Тодоров”, бл.1, гр.- София
ТБ “Пиреос” АД, бул.Витоша №3, гр. София
“Алфабанк” АД, пл. “Народно събрание”, гр. София

В дружеството са назначени по трудов договор юрисконсултите Пенка Маркова и Елица Обрешкова.

### ***1.3.Одитори***

Одитори на Дружеството по Националните счетоводни стандарти (НСС) за периода 2004-2006 г. са “Бисиком-61” ООД с адрес на управление ж.к. “Младост I”, бл. 915, вх. Г, ап. 84, седалище в гр. София, България.

## 2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 2.1. Систематизирана финансова информация

Основни показатели в (хил. лв)	2004	2005	2006
Приходи от дейността	5 194	19 435	24 819
Печалба/Загуба от дейността (преди данъчно облагане)	101	257	1 622
Нетна печалба загуба от дейността	81	225	1 379
Общо активи	40 574	66 292	131 762
Нетни активи	11 535	11 760	28 299

Основните показатели към края на 2004, 2005 и 2006 година са от одитираните счетоводни отчети на Дружеството, изготвени по НСС и МСС.

### 2.2. Рискови фактори<sup>1</sup>

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 посочените по-долу рискове. Рисковите фактори са посочени в последователност съобразно значимостта им за дейността на емитента.

#### 2.2.1. Специфични рискове

##### *Лихвен риск*

С цел минимизиране на лихвения риск, Дружеството диверсифицира източниците, от които осигурява финансиране за дейността си.

##### *Ликвиден риск*

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*

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. промените в курса на щатския долар не влияят върху приходите на дружество от строителство и продажба на жилища. При така действащия у нас валутен борд, при фиксиран курс на BGN спрямо EURO на ниво 1.95583, валутният риск, поет от Дружеството, е минимален.

<sup>1</sup> Повече информация за рисковите фактори могат да се намерят в „Проспект за вторично публично предлагане на корпоративни облигации” на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, потвърден с решение на КФН N 230-Е от 22.03.2006.

### *Оперативен риск*

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.

Друг оперативен риск за емитента е възможността за некоректност във взаимоотношенията на участниците в инвестиционния процес, при което възложители бавят плащанията към строители или предявяват нереални изисквания към вече изпълнено строителство с цел отбив от договорената цена. “ФеърПлей Интернешънъл” АД минимизира този риск като поддържа взаимоотношения с контрагенти с отлична репутация в строителната индустрия.

“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 даден 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.

В това отношение следва да се каже, че ръководният екип и кадрите на дружеството са висококвалифицирани и добре мотивирани специалисти, организирани в относително самостоятелни действащи структурни звена като: строителство; ресторантьорство; отдаване на имоти под наем; цех за мебели, поддържащи максимално пълна и актуална информационна база по отношение развитието и тенденциите на съответните пазари.

## **2.2.2. Общи рискове**

*Политически риск*

*Валутен риск*

*Инфлационен риск*

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

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

#### 3.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие

НАИМЕНОВАНИЕ: “ФеърПлей Интернешънъл” АД  
ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ: Република България  
СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ: гр. София, район Лозенец, ж.к. Лозенец, бул.  
“Черни връх”, бл. 51Б  
АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ: гр. София 1407 бул. “Черни връх”, бл. 51Б  
ТЕЛЕФОН: (02) 8 199 100  
ФАКС: (02) 8 199 299  
ИНТЕРНЕТ АДРЕС: [www.fpi.bg](http://www.fpi.bg)

Не са извършвани промени в наименованието на емитента.

Номер и партида на вписване в Регистъра на търговските дружества: ф.д. № 18066/1993 г.  
на Софийски градски съд, вписано под партида №10507, том 149, стр. 26.

Идентификационен код по БУЛСТАТ: 831372469

Емитентът е учреден като дружество с ограничена отговорност и това обстоятелство е вписано в търговския регистър съгласно съдебно решение от 14.07.1993 г. С Решение No. 7 от 6.11.2002 г. дружеството се преобразува от ООД в акционерно дружество.

Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

#### *Важни събития в развитието на емитента за последните три финансови години*

Дружеството е завършило следните жилищни и хотелски сгради и комплекси в гр. София:

Жилищни комплекси от затворен тип	Миникомплекс “Изток” Миникомплекс “Борово”
Жилищни сгради	Жил. блок ул. Феликс Каниц”, Център Жил. блок ул. “Златовръх”, кв. Лозенец Еднофамилна къща, кв. Драгалевци
Жилищни сгради с хотелско обслужване	Апартмънт хаус “Изток”
Хотели и хотелски комплекси	Хотел “Кристал Палас”, Център Хотелски комплекс “Грийнвил”, Лозенец Хотел „Арена ди Сердика”
Административни сгради	Административна сграда на „ФеърПлей Интернешънъл”

Срещу Дружеството или негово дъщерно дружество не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност.

През 2006 година „ФеърПлей Интернешънъл” АД отново получи награда за дейността си в строителството. След като през 2004 година бе наградена сградата на хотел „Кристал Палас”, в категория „Градски хотел”, през 2005 призьт „Сграда на годината” получи „Миникомплекс Борово” в категория „Жилищна сграда, 2006 в категория „Ваканционни комплекси” наградата взе курортен комплекс „Санта Марина”.

Срещу Дружеството или негово дъщерно дружество не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност.

Основната предоставяна от дружеството услуга „покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти” се доразвива и променя като се акцентира и върху управлението на имотите. Дружеството не е извършвало други съществени промени в предоставяните услуги.

Данни за осъществено преобразуване или консолидация на емитента или негово дъщерно дружество и данни за придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му са представени в раздел “Кратка историческа справка” по-долу.

### ***Информация за събития, свързани с платежоспособността на емитента***

Емитентът финансира строителните си проекти чрез привличане на краткосрочни дългосрочни заеми от финансови институции в страната, както и разчита на собствени средства и инвестиционни аванси от договорените продажби.

През последните 3 финансови години и текущо Дружеството обслужва в срок и напълно всички свои финансови задължения и е било напълно платежоспособно.

### ***3.2. Преглед на дейността***

“ФеърПлей Интернешънъл” АД е изцяло частна българска компания със седалище в град София. Вече повече от 10 години Дружеството развива дейност в следните направления:

- Инвестиции в жилищно строителство в елитните райони на гр. София;
- Инвестиции в строителството, обзавеждането и управлението на хотели и самостоятелни жилищни сгради с хотелско обслужване (апартмънт хаузис);
- Инвестиции в строителството, обзавеждането, управлението и отдаването под наем на ваканционни селища в известните български морски и планински курорти;
- Инвестиции в строителството на търговски и промишлени площи;
- Туроператорски и туристически услуги, управление на имоти
- Реконструкция и обновяване на всякакви типове сгради;
- Обзавеждане на жилища, търговски, промишлени и други специализирани площи.

- Инвестиции в селскостопански земи

Основната услуга, която е покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, се доразвива и променя през последните две години като се акцентира и върху управлението на недвижимите имоти.

### ***Кратка историческа справка***

“ФеърПлей Интернешънъл” е учредено през м. юли 1993 г. като Дружество с ограничена отговорност. Съдружници са Анна Петрова Стоянова и Марио Захариев Захариев. Дружеството е основано с капитал 50,000 лв., разпределени в 100 дяла с номинална стойност от по 500 лв. всеки.

С Решение № 7 от 06.11.2002 г. на СГС, Дружеството вписва увеличение на капитала от 500,000 лева на 3,720,000 лева, от които 3,217,400 лева – непарична вноски. Вписва се като съдружник ”Стокс Корпорейшън”, Панама, представлявано от Камен Петров Каменов. Дружество се преобразува от дружество с ограничена отговорност на акционерно дружество

С Решение № 8 от 11.07.2003 г. на СГС Дружеството увеличава капитала си 3,720,000 лева на 4,715,000 лева, чрез издаване на нови 995,000 броя обикновени, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев. Увеличението е извършено с непарична вноски – вземане на стойност 995,000 лева.

С Решение № 9 от 12.12.2003 г. на СГС, Дружеството увеличава капитала си от 4,715,000 лева на 5,731,000, чрез издаване на нови 1,016,000 броя обикновени, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев. Увеличението е извършено с непарична вноски – апорт на търговско предприятие на ЕТ „Марио Захариев Захариев”, вписан като търговец по ф.д. № 14602/1992 г. по описа на СГС на стойност 1,016,000 лева.

С Решение № 13 от 17.12.2004 г. на СГС, Дружеството увеличава капитала си от 5,731,000 лева на 11,208,100 лева, чрез издаване на нови 5,477,100 броя обикновени поименни акции с право на глас всяка с номинална стойност 1 лев. Увеличението на капитала се извършва с непарична вноски/вноски на парични вземания/.

С Решение №15 от 21.12.2006 г. на СГС, ФО по ф. д. № 18066/1993г. е вписал увеличаване на капитала на дружеството от 11 208 100 (единадесет милиона двеста и осем хиляди и сто) лева на 26 367 553 (двадесет и шест милиона триста шестдесет и седем хиляди петстотин петдесет и три) лева.

Няма други промени в структурата и капитала на Дружеството за периода от началото на последните три финансови години до датата на Регистрационния документ.

***3.2.1.Предмет на дейност на емитента и описание на основните сфери на дейност, основни категории продукти и/или предоставени услуги, реализирани на пазара от датата на основаване на Дружеството***

**Предмет на дейност:** Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, покупка, замяна, продажба и обработване на земеделска земя, проектиране, изграждане, пускане в експлоатация и поддръжка на електроинсталации узаконяването им, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, лизингова дейност, комисионни, рекламни, информационни, програмни, консултантски услуги, хотелиерство, ресторантьорство, туристическа и туроператорска дейност и всякакви други дейности, незабранени от закона. **Дружеството е образувано за неопределен срок.**

### ***Продуктова организация и пазарен дял на “ФеърПлей Интернешънъл” АД***

През годините “ФеърПлей Интернешънъл” АД натрупа богат опит в областта на строителството и обновяването главно на жилищни сгради. Към днешна дата “ФеърПлей Интернешънъл” АД изгражда жилищни, бизнес и хотелски комплекси. Голям успех и признание за резултатите от дейността на фирмата са следните награди и номинации:

- 2002 – Наградата „Сграда на Годината”, категория „Жилищни Сгради”, **жилищен комплекс “Изток”**, София;
- 2003 – Номинация за награда „Сграда на Годината”, категория „Жилищни Сгради”, жилищна сграда на ул. ‘Златовръх’, ж.к. Лозенец, София;
- 2004 – Наградата „Сграда на Годината”, категория „Градски Хотели”, **Бутик Хотел “Кристал Палас”**, София;
- 2005 – Номинация „Сграда на Годината”, категория Градски Хотели, **“Грийнвил” Хотел и Апартаментни Къщи**, София;
- 2005 – Награда „Сграда на Годината”, категория „Жилищни Сгради”, **жилищен комплекс “Борово”**, София;
- 2006 – Награда „Сграда на Годината”, категория “Ваканционни комплекси”, **ваканционно селище “Санта Марина”**

“ФеърПлей Интернешънъл” АД е известна като пионерът в управлението на апартамент хаузис в България. Също така “ФеърПлей Интернешънъл” АД бе фирмата, която построи първия напълно независим и охраняем комплекс от затворен тип със собствена градина в София.

“ФеърПлей Интернешънъл” АД използва собствена техника, оборудване и транспорт за извършването на строително-ремонтните работи по инвестиционните си проекти.

### ***3.2.2. Основни пазари на емитента за последните 3 финансови години***

“ФеърПлей Интернешънъл” АД разполага с постоянна платежоспособна клиентела, която търси качествено жилищно строителство в елитни столични райони, с паркова среда

и добра инфраструктура. Клиентите, които купуват жилища и търговски площи от “ФеърПлей Интернешънъл” АД, са главно делови хора със собствен бизнес, българи, работещи в чужбина, дългосрочно пребиваващи в България представители на чуждестранни компании и др.

Купувачите на ваканционните имоти са предимно западноевропейци, които инвестират в българска недвижимост. Поради отличното местоположение на ваканционните селища “Санта Марина” в Созопол и “Св. Иван Рилски” в Банско, както и заради големия обхват услуги, предлагани на клиентите в тях, интерес към тези проекти проявяват и по-големи инвеститори, инвестиционни фондове, а също и летовници и туристи, търсещи имот/имоти за лично ползване, които същевременно да се поддържат професионално през цялата година.

Успехът на фирмата се дължи и на включването на новите проекти “Apartment Houses”. Фирмата е пионер в инвестирането, изграждането, обзавеждането и мениджмънта на цели сгради с апартаменти под наем, познати като “serviced apartments”. Самостоятелните жилищни сгради с хотелско обслужване са разположени в елитни райони с добра инфраструктура и по-голяма сигурност. Те са предпочитани от чуждестранните фирми и дипломатическите представителства. Поради тази причина тези сгради обслужват високопоставените в корпоративната йерархия служители на чуждестранните фирми, доброволчески организации и посолства, заедно с техните семейства. С тези клиенти, които заемат около половината от базата, се сключват дългосрочни договори. Сред клиентите, които търсят по-краткотраен престой, са делови българи от провинцията, клиенти на световни туроператори и туристически агенции, агенции за недвижими имоти (напр. АДИС) и др.

Успешното реализиране на двата апартаментни хотела “София” и “Изток” в столицата потвърждават прогнозите на фирмата за съществуването на една все още незапълнена ниша на нашия пазар. Големият интерес и търсенето на този тип обекти от страна на клиентите определят решението на дружеството да продължи инвестирането и изграждането на подобни сгради. С предстоящият проект дружеството има амбицията да реализира натрупания опит и да запълни тази все още съществуваща пазарна ниша. Не може да се говори за реална конкуренция на пазара, тъй като този вид услуга все още не се предлага. В определен аспект, обаче, големите хотели в столицата по лукс и условия се явяват конкуренти на дружеството, но те не предлагат домашния уют и удобството на “serviced apartments”, както и персоналното отношение към гостите.

Хотелите на дружеството също се радват на постоянна клиентела – главно бизнес клиенти, представителства на чуждестранни фирми, посолства, авиокомпани, големи туроператори. Практика на “ФеърПлей Интернешънъл” АД е да подписва дългосрочни договори със свои клиенти и туроператори за ползване на хотелската база и бизнес и рекреативни услуги.

#### ***3.4. Описание на икономическата група, към която Дружеството принадлежи***

“ФеърПлей Интернешънъл” АД, е собственост на Анна Петрова Захаријева, Марио Захаријев Захаријев и “Стокс Корпорейшън”, дружество, регистрирано в Република

Панама. “ФеърПлей Интернешънъл” АД не е част от икономическа група и извършва дейността си независимо от дейността на други дружества.

### **3.5. Имущество, производствени единици и оборудване на емитента**

*Местонахождение на местата на стопанска дейност на емитента, в които се произвежда/предоставя повече от 10 на сто от неговата продукция или услуги*

Поради спецификата на извършваната дейност емитентът оперира от централния си офис в гр. София, бул. “Цариградско шосе”, бл. 22 - партер.

Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети.

## **4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ**

### **4.1. Данни за основните тенденции в продажбите за последната финансова година**

**Баланс (в хил. лв.)**

<b>АКТИВИ</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Нетекущи Активи	25 149	51 430	123 321
Текущи Активи	15 045	14 862	8 441
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>40 194</b>	<b>66 292</b>	<b>131 762</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
Собствен Капитал	11 155	11 760	28 299
Нетекущи пасиви	22 114	48 632	86 866
Текущи пасиви	6 925	5 900	16 597
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>40 194</b>	<b>66 292</b>	<b>131 762</b>

#### **Активи**

Общите активи на “ФеърПлей Интернешънъл” АД нарастват почти двойно от края на 2005 г. до края на 2006 г. и достигат 131 762 хил. лв. Този значителен растеж се дължи на ръста на дълготрайните материални активи, притежавани от Дружеството. Това са нови строителни проекти, които при определено ниво на завършеност се вписват в баланса на Дружеството.

През 2006 година текущите активи намаляват с 43%. Намаляват основно перата „Продукция” и „Незавършено производство”. Това е свързано със завършването на определен строителен цикъл, при което незавършеното производство се записва, като дълготраен актив.

#### **Пасиви**

Към 31.12.2006 г. “ФеърПлей Интернешънъл” АД има дългосрочни задължения в размер на 86 866 хил. лв. В тези задължения са включени заеми към няколко български банки и две облигационни емисии.

Краткосрочните задължения на Дружеството към 31.12.2006 г. нарастват със 181% спрямо предходните периоди и достигат 13 588 хил. лв. Това се дължи на ръста на други текущи пасиви от 0 до 9 937 хил. Лв. Под други краткосрочни задължения в баланса е посочен невнесения капитал в Аграрния фонд, в който „ФеърПлей Интернешънъл” АД е мажоритарен акционер.

### **Собствен капитал**

Към 31.12.2006 г. собственият капитал е в размер на 28 299 хил. лева. В края на предходната година той възлиза на 11 760 хил. лв. Увеличението се дължи на промяната в основния капитал на дружеството от 11 208 хил. лв. на 26 368 хил. лв и на ръста в текущата печалба на дружеството.

**Съществени изменения в приходите от основна дейност и степента, в която те са резултат от изменение в цените или обема на услугите, предлагани от емитента, или от въвеждането на нови продукти и услуги.**

**Отчет за приходите и разходите (в хил. лв.)**

В хил. Лева	2004	2005	2 006
<b>Приходи от дейността</b>	5 194	19 435	24 819
<i>Нетни приходи от продажби</i>	5 052	19 006	19 608
<i>Приходи от финансираня</i>	4	2	2
<i>Финансови приходи</i>	138	427	5 209
<b>Разходи за дейността</b>	5 093	19 179	23 197
<i>Разходи по икономически елементи</i>	19 172	25 440	13 128
<i>Финансови разходи</i>	1 124	2 629	5 503
<b>Нетна печалба за периода</b>	81	225	1 379

Данните за 2004 г., 2005 г. и 2006 г. са от одитираните отчети на емитента.

**Приходи и разходи за дейността**

Общите приходи на Дружеството през разглеждания период нарастват от 27,7%. Нарастването до голяма степен е резултат от нарастване на приходите от финансираня от 427 хил. лв. на 5 209 хил. лева

Разходите по икономически елементи нарастват през 2006 г. до 17 694 хил. лв. Ръстът спрямо предходната година е в размер на 7%, въпреки че запасите от продукция и незавършено производство се увеличават почти двойно.

**Нетен резултат**

През 2006 г. Дружеството реализира нетен резултат в размер на 1 379 хил. лв., което представлява петкратен ръст спрямо 2005 г., когато печалбата е била 225 хил. лв.

**Влияние на инфлацията и промените във валутния курс.**

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 и съответно намалена нетна печалба на дружеството.

От края на 2002г. договорите за построяване и продажба на недвижими имоти между “ФеърПлей Интернешънъл” АД и клиентите й 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. При така действащия у нас валутен борд, при фиксиран курс на BGN спрямо EURO на ниво 1.95583, валутният риск, поет от Дружеството, е минимален.

***Информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко са оказали съществено влияние или които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента***

Може да се твърди, че следните икономически фактори оказват съществено влияние върху дейността на емитента :

- Натрупване на средства в българските пенсионни фондове и нарастване на интереса на българските банки към инвестиции в български ценни книжа извън тези, емитирани от държавата - това ще позволи на Дружеството да емитира настоящата емисия корпоративни облигации и да осигури финансиране за разширение на дейността си.
- Развитието на банките и кредитната експанзия позволи на повече клиенти на “ФеърПлей Интернешънъл” АД да ползват банкови заеми, за да закупят жилища и/или търговски помещения. Това разшири кръга от платежоспособни клиенти на дружеството. Освен това повечето банки познават “ФеърПлей Интернешънъл” АД като сериозен партньор, който стриктно изпълнява поставените срокове и поетите ангажименти. Не са рядкост случаите, в които на клиенти на “ФеърПлей Интернешънъл” АД се отпускат банкови заеми още при започването на строителството. Поради тази причина евентуално свиване на кредитните портфейли на търговските банки няма да се отрази негативно на “ФеърПлей Интернешънъл” АД в частност.
- С промените в Закона за устройството на територията през последните три години беше въведен по-строг режим за издаване на разрешения за строеж и разрешения за ползване на жилищни и търговски сгради. Промените в ЗУТ повлияха в положителен аспект за “ФеърПлей Интернешънъл” АД: с по-високите изисквания за строителство намалена е нелоялната конкуренция в строителния бранш. Промените в ЗУТ също доведоха до забавяне на строителния процес, тъй като сега е необходим по-дълъг период за разглеждане на проектите и издаване на строително разрешение, а също и за получаване на Разрешение за ползване на сградите – постройките трябва да се одобрят от ХЕИ, Гражданска защита и т.н. Това обаче не повлия негативно за “ФеърПлей Интернешънъл” АД по отношение на сроковете за завършване на обектите – както и преди, по договор дружеството се ангажира да предаде сградата с Разрешение за ползване в рамките на 18-20 месеца от датата на издаване на Разрешение за строеж.\*
- Разкриването на местни представителства на чуждестранни компании и техният интерес към закупуване и/или наемане на жилища в самостоятелните жилищни сгради с хотелско обслужване и стаи в хотелите на “ФеърПлей Интернешънъл” АД е допълнителен фактор за повишаването на доходността от тази основна за дружеството дейност.

#### **4.3. Ликвидност и капиталови ресурси**

Към края на 2006 г. коефициентите за различните видове ликвидност – *обща, бърза, незабавна* и *абсолютна* - са под 1. През 2006 година ФПИ покрива своите разходи чрез собствени и привлечени средства.

#### **Анализ на вътрешните източници на ликвидност.**

#### **Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Интернешънъл” АД за 2005 г. и 2006 г.**

<b>ЛИКВИДНОСТ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Обща ликвидност</b>	5,58	0,62
<b>Бърза ликвидност</b>	2,67	0,52
<b>Незабавна ликвидност</b>	1,22	0,37
<b>Абсолютна ликвидност</b>	1,22	0,25

Към 31.12. 2006 г. коефициентите на ликвидност бележат промяна спрямо предходния период и достигат стойности под 1. За предходния отчетен период (31.12.2005 г.) *общата и бързата ликвидност* надхвърлят 1,5 и възлизат съответно на 5,58 и 2,67. Намалването на всички показатели на ликвидност през 2006 г. се дължи главно на нарастване на дела на краткосрочните задължения, които в края на годината възлизат на 13 588 хил.лв.

#### **По отношение на текущите активи:**

В структурата на текущите активи най-висок дял имат паричните средства. Наличните парични средства и техни еквиваленти нарастват с 20% спрямо предходния период и към края на годината възлизат на 3 346 хил. лева. Основен източник са взаимоотношенията свързани с търговски контрагенти и постъпленията от заеми.

През отчетния период значително намаляват материалните запаси, поради трансформиране на незавършеното производство в произведена продукция.

Делът на вземанията в структурата на текущите активи нараства от 22% на 23% и вземанията към края на 2006 година са в размер на 1 975 хил.лв. Те са формирани основно от вземания от клиенти и доставчици.

#### **По отношение на текущите пасиви:**

Най-голям дял в текущите задължения 73% имат други краткосрочни задължения, които към края на годината са 9 926 хил. лв. Това е невнесения капитал в едно от дъщерните дружества на ФПИ („ФеърПлей Аграрен Фонд” АД) на стойност 9926 х. лв.

Това ни дава основание да смятаме, че въпреки по-ниските стойности на коефициентите за ликвидност, дружеството е способно да покрива текущите си задължения с наличните текущи активи без да изпитва затруднения.

### **Анализ на външните източници на ликвидност**

Към края на 2006 г. привлеченият капитал на дружеството се формира главно от задължения към финансови предприятия в размер на 27 557 хил.лв., издадените облигационни емисии от дружеството в размер на 23 666 хил. лева и задълженията по търговски заеми в размер на 24 870 хил.лв.

Външните източници на парични средства са подробно пояснени в точка „Анализ на капиталови ресурси”.

Бъдещите промени в ликвидността на дружеството са свързани с очакванията включването на допълнителни източници на доходи под формата на наеми.

### **Анализ на капиталовите ресурси**

През изминалата 2006 г. дружеството увеличи собствения си капитал от 11 208 хил. лв. на 26 368 хил.лв. с апорт на вземане в размер на 15 159 х. лв.

Към края на 2006 година капиталовите ресурси на дружеството се променят с получените банкови заеми и увеличението на капитала.

Основният риск свързан със задълженията е плаващият лихвен процент, който е обвързан с равнищата на 6 месечния euribor. През 2006 година той бележи постоянен ръст. Тази тенденция може да се запази и през 2007 година, което ще доведе до по-високи разходи за лихви. Към края на 2006 г. разходите за лихви възлизат на 3 805 хил.лв.

Към 31.12.2006 г. съотношението Дълг/Собствен капитал е 366%.

### **Размер на заемите и информация за техния падеж**

Нетекущите пасиви на “ФеърПлей Интернешънъл” АД към 31.12.2006 включват: дългосрочни банкови заеми – в размер на 27 557 х.лв., задължения по търговски заеми в размер на 24870 х. лв., задължения към свързани предприятия - 10 514 х.лв., и други дългосрочни задължения за 256 х. лв./лизинг/ Дружеството има задължения по облигационни заеми към 31.12.2006 г. в размер на 23 666 х. лв. Към Райфайзенбанк – 10 953 х. лв. и ОББ – 12 713 х. лв.

<b>Банка</b>	<b>Кредитен лимит</b>	<b>Валута</b>	<b>Салдо 31.12.2006</b>
Райфайзенбанк	5 600 000,00	EUR	5 600 000,00
Райфайзенбанк	2 000 000,00	EUR	
Пощенска банка	6 000 000,00	EUR	6 000 000,00
Пощенска банка	5 500 000,00	EUR	5 500 000,00
Алианц България	590 000,00	EUR	590 000,00
ОББ АД	6 500 000,00	EUR	6 500 000,00
АЛФА БАНКА АД	2 000 000,00	EUR	2 000 000,00
<b>ВСИЧКО КРЕДИТИ В EUR</b>	<b>28 190 000,00</b>	<b>-</b>	<b>26 190 000,00</b>

### ***Информация за съществените ангажименти за извършване на капиталови разходи***

Извършването на капиталови разходи е свързано с естеството на дейността на Дружеството, а именно строителна дейност. В тази връзка всички проекти, описани в раздел “Планове от съществено значение относно разширяването на дейността на Дружеството” от настоящия Регистрационен документ представляват съществени ангажименти на Дружеството за извършване на капиталови разходи.

#### ***4.4. Основни тенденции***

***Данни за основните тенденции в предоставянето на услугите и в търсенето, поетите ангажименти и събития за текущата година, които могат да имат съществен ефект върху приходите от основната дейност, доходността, ликвидността и капиталовите ресурси, или биха направили финансовата информация неточна относно бъдещите резултати от дейността или финансовото състояние на емитента.***

Според проучване на агенция “Колийърс Интернешънъл” на българския пазар се наблюдават следните тенденции:

- Увеличава се обемът и броят на ипотечни кредити, което стимулира пазара на жилищни площи въпреки усилията на Централната банка да ограничи кредитирането.
- Продажните цени на висококачествени жилищни имоти се увеличават с умерени темпове. Цените на наемите се задържат на стабилни равнища.
- Инвестиционният пазар продължава да се развива поради интереса на български и чуждестранни инвеститори. Възвръщаемостта от жилищни имоти в България надхвърля средната възвръщаемост в ЕС и други държави в Централна и Източна Европа.
- Предлаганите жилищни площи се увеличават въпреки ограничената наличност на подходяща земя за застрояване. Предстои да се разработят няколко нови комплекси от апартаменти в традиционните южни жилищни райони на София.

От 30 до 40% от жилищата и търговските помещения в сградите на “ФеърПлей Интернешънъл” АД се договарят още преди получаването на Разрешение за строеж, а за останалата част от обектите се сключват договори по време на строителството. Продажби след Разрешението за ползване са изключителна рядкост. В бъдеще “ФеърПлей Интернешънъл” АД запазва нишата си на пазара на жилищното строителство, като предлага комплекси от затворен тип и самостоятелни жилищни сгради с хотелско обслужване в елитните райони на София. Също така “ФеърПлей Интернешънъл” АД се утвърждава както на пазара на ваканционни имоти с проектите си в Созопол и Банско, така

и на пазара на бизнес площи с двете си офис сгради в кв. Лозенец. Към настоящия момент жилищното строителство на дружеството е концентрирано в районите с най-голямо търсене и най-висок ръст на продажните цени – ж.к. Младост 1 и ж.к. Борово. Тенденцията за умерен ръст на цените на недвижимите имоти в тези райони се запазва и през 2006 год.

Ще се отнася до самостоятелните жилищни сгради с хотелско обслужване и хотелите, при тях също се запазва тенденцията за поддържане на висока заетост на базата чрез предлагането на широк набор от услуги на едно място и минималната надценка за предлаганата услуга. Освен това строящият се хотел “Колизеум” на ул. “Будапеща” в София ще печели и от отличното си местоположение в непосредствена близост до Ларгото на София. Хотели са проектирани и в двете ваканционни селища на “ФеърПлей Интернешънъл” АД в курортите Банско и Созопол. Самостоятелна жилищна сградия с хотелско обслужване (Апартмънт хаус “България”) се завършва в кв. Боворо в София.

С хотелския си комплекс до “Грийнвил” “ФеърПлей Интернешънъл” АД запълни още една свободна ниша в областта на хотелското обслужване. Хотелският комплекс ще предлага както стаи за краткосрочен престой, така и жилища под наем в две самостоятелни сгради с хотелско обслужване. Още повече, комплексът ще разполага с добре развита база за делова дейност, спортен и козметичен център с басейн, ресторант. Така бизнес клиентите ще могат да живеят, работят, спортуват и настаняват деловите си партньори на едно място.

С ваканционните селища “Света Марина” и “Свети Иван Рилски” “ФеърПлей Интернешънъл” АД предлага имоти и услуги, насочени главно към клиентите, които придобиват недвижимо имущество с инвестиционна цел.

### ***Планове от съществено значение относно разширяването на дейността на Дружеството***

Успешното завършване на следните проекти в процес на строителство на “ФеърПлей Интернешънъл” АД е от съществено значение относно разширяването на дейността на Дружеството:

Хотели и хотелски комплекси      **Хотел “Арена ди Сердика”, Център, гр. София**  
**Хотел в кв. Лозенец, гр. София**

През 2006 година „ФеърПлей Интернешънъл” АД придоби дялове в четири нови компании създадени за изпълнението на четири мащабни проекта. Както се вижда от таблицата по-долу 3 от проектите са свързани с изграждането на търговски площи, а един от тях с изграждането основно на складови площи.

Участието на ФПИ в „Проект 2002” бе увеличено до 100% през 2007 година. Офис сградата в рамките на „Проект 2002” се очаква да бъде пусната в експлоатация през пролетта на 2007 година.

Наименование	Сектор	Начало проект	Край проект	Дял на ФПИ	Дял	Парцел (кв.м.)	РЗП - проектни полезни (кв.м)	Прогнозна Инвестиция (лв.)
--------------	--------	---------------	-------------	------------	-----	----------------	-------------------------------	----------------------------

Варна Лоджистикс АД	Складови площи	Март.07	2009/2010	50%	Общо	132 500	59 150	80 000 000
					ФПИ	66 250	29 575	40 000 000
Плевен Ритейл Център ООД	Търговски комплекси	2007	2008	38%	Общо	36 515	14 700	24 800 000
					ФПИ	13 876	5 586	9 424 000
Тракия Ритейл Център ООД	Търговски площи	2007	2009 /2010/	50%	Общо	21 830	23 700	53 700 000
					ФПИ	10 915	11 850	26 850 000
Видин Ритейл Център ЕООД	Търговски площи	2006	2009/2010	100%	Общо	11 716	14 000	29 300 000
					ФПИ	11 716	5 320	11 134 000
Проект 2002 ЕООД	Офис площи	2005	2007	50%	Общо	-	6 455	16 625 000
					ФПИ	-	6 455	16 625 000

Изпълнението на проектите посочени в таблицата ще формира и инвестиционната програма на дружеството през 2007 година. Предвижда се финансиране със собствени и привлечени средства.

#### ***Фактори, които са от съществено значение за постигането на прогнозите***

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние:

- Подбор на инвестиционни проекти, които могат да се променят в зависимост от текущите пазарни условия, така че да се осигури изпълнение на инвестиционните цели на Дружеството.
- Оптимизиране на разходите, свързани с дейността на Дружеството.
- Подбор на доставчиците и подизпълнителите на Дружеството, с което да се осигури строителство на висококачествени недвижими имоти.
- Осигуряване на алтернативни начини за финансиране на дейността на Дружеството, напр. чрез издаване на облигации.

Фактори, които са извън контрола на Дружеството, касаят икономическата и политическата среда в страната, както и присъединяването на страната към Европейския съюз. Някои от тези фактори са стабилността на валутния борд и поддържане на фиксирания валутен курс на лева към еврото, ставката на данъчните задължения на Дружеството, лихвените нива, при които Дружеството може да си осигури външно финансиране и други. Тези фактори са подробно описани в Раздел “Общи рискове” на стр. 8 и следваща.

Други фактори извън контрола на Дружеството са наличието на инвеститорски интерес, запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и последващото им покачване в бъдеще.

Прогнозните финансови резултати по долу са надлежно изготвени на базата на представените по-горе стратегия и предположения за развитие. Счетоводната политика, прилагана от “ФеърПлей Интернешънъл” АД е неделима част от процеса на планиране и оценка.

#### **4.5. Прогнозни финансови резултати**

**Дружеството прогнозира нетна печалба за 2007 година в размер на 1 800 хил. лв.**

Източник на прогнозната информация е Финансовия отдел на “ФеърПлей Интернешънъл” АД.

*Представената прогнозна информация е само илюстрация на очакваното развитие на Дружеството за края на 2007 година. Редица фактори оказват и могат да окажат положително или отрицателно влияние върху развитието на Дружеството през следващите периоди. Поради своя несигурен характер прогнозната информация не може да дава точна представа за очакваното финансово състояние и резултати на емитент.*

Не е налице и не предстои съществена промяна в структурата на емитента в резултат на преобразуване или сделки. Не са планирани или настъпили съществени промени след приключването на финансовата година до изготвянето на Регистрационния документ.

## **5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ**

### ***5.1. Информация за дейността на управителния орган***

Емитентът е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

#### **Членове на Съвета на директорите**

**Марио Захариев Захариев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор**

Дейността на г-н Захариев през последните 5 години е изцяло свързана с притежаването и управлението на “ФеърПлей Интернешънъл” АД.

Дружества, в които г-н Захариев е бил член на управителните и на контролните органи или съдружник през последните 5 години:

- “Строй Инвест 2002” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Костенски водопад”, бл.10, ет.5, ап.13, вписана в Регистъра с решение на СГС по ф.д. № 10906/2002г., Булстат 131004670, дан. №2221175215. Едноличен собственик на капитала е Марио Захариев Захариев.
- “АгроГрам” ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр.София, ж.к. “Изток”, ул. “Атанас Далчев”6, вписано в Регистъра на СГС по ф.д. 11895/2003, Булстат 131167500, дан. № 1227092188. Едноличен собственик на капитала е Марио Захариев Захариев.

- *“Технометал – 96” АД*, със седалище и адрес на управление в гр.София, Кремиковци, кв. Кремиковци,, регистриран по ф.д. 9253/1996г. от СГС, дан. 3225030277, Булстат 121121065. Марио Захариев Захариев е член на СД.
- *“Изида” ООД*, със седалище и адрес на управление в гр.София, ул. “Райко Алексиев” 26, бл.3, вх.Б, регистрирано по ф.д. №5318/2003г. от СГС, булстат 117506672, дан. № 1181208984. Марио Захариев Захариев е съдружник и управител;
- *«Апартмънт Хаус Изток» АД*, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. “Патриарх Евтимий”, бл.21, вх.А, ап.10, рег. в СГС по ф.д. № 13265/2003г., Булстат 131179673, дан. № 12220179547. Марио Захариев Захариев е Председател на Съвета на директорите.
- *«Спа Холидей» ООД*, със седалище и адрес на упавление гр. София, ж.к. Изток, ул. Атанас Далчев № 6, рег. по ф. дело № 1583/2005г. на СГС, Булстат 131371034, Дан. № 422004629, Съдружник и Управител - Марио Захарив Захариев.
- *«Санта Марина» АД*, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. Изток, ул. «Атанас Далчев» №6, рег. по ф. дело № 924/2005г. на СГС, Булстат 131366349, Дан. № 4220044047. Марио Захариев Захариев е Председател на Съвета на директорите.
- *«Аполония Понтика» АД*, със седалище и адрес на управление гр. Созопол, обл. Бургаска, ул.»Републиканска» № 27, рег. по ф. дело № 2068/2005г. на Бургаски окръжен съд, Булстат 102928632, Дан. № 4020031986. Марио Захариев Захариев е Председател на Съвета на директорите.
- *«Иван Рилски Пропъртис» ООД*, със седалище и адрес на управление гр.София, район «Изгрев», бул.Цариградско шосе, бл.22, партер, рег. по ф. дело № 8142/2005г. на СГС, Булстат 131450402, Съдружник и Управител - Марио Захарив Захариев.
- *До средата на декември 2004 г. Марио Захариев Захариев е бил управител в «М.Е.Г. Лозенец» ООД*, със седалище и адрес на управление в гр.София, ул. “Райко Алексиев” 26, бл.3, вх.Б, регистрирано по ф.д. №12895/2003г. от СГС, булстат 131180800, дан. № 1227092676.

*През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност.*

#### **Анна Петрова Захариева – Изпълнителен директор**

Дейността на г-жа Захариева през последните 5 години е изцяло свързана с притежаването и управлението на “ФеърПлей Интернешънъл” АД.

Дружества, в които г-жа Захариева е била член на управителните и на контролните органи или съдружник през последните 5 години:

- *«Апартмънт Хаус Изток» АД* със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. “Патриарх Евтимий”, бл.21, вх.А, ап.10, рег. в СГС по ф.д. № 13265/2003г.,

Булстат 131179673, дан. № 12220179547. Изпълнителен Директор - Анна Петрова Захариева.

- «Санта Марина» АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. Изток, ул. «Атанас Далчев» №6, рег. по ф. дело № 924/2005г. на СГС, Булстат 131366349, Дан. № 4220044047. Анна Петрова Захариева е Изпълнителен директор.
- «Европроект Консулт» ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. Изток, бул. «Цариградско шосе», бл. 22, партер, рег. по ф. дело № 4932/2005г. на СГС, Булстат 131416600, Дан. № 4220091029. Съдружник - Анна Петрова Захариева.
- «Иван Рилски Пропъртис» ООД, със седалище и адрес на управление гр.София, район «Изгрев», бул.Цариградско шосе, бл.22, партер, рег. по ф. дело № 8142/2005г. на СГС, Булстат 131450402, Съдружник и Управител - Анна Петрова Захариева.

*През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност.*

Дора Цолова

#### **ДОРА ИВАНОВА ЦОЛОВА – Член на Съвета на директорите**

##### Професионален опит:

От Май 2006 г. От 2001 г.	"ФеърПлей Интернешънъл" АД, Член на Съвета на директорите и Финансов мениджър
От 2006 г.	"Агроплант" ЕООД, гр. Грамада, Управител
От 2005 г.	"Санта Марина" АД, Член на съвета на директорите
От 2005 г.	"Технотранс Глобъл" ЕООД, гр. София (с предишно наименование "Спорт Турист 2004" ЕООД), Управител
От 2005 г.	"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, Член на съвета на директорите
От 1999 г.	ЕТ "Обектив - Дора Цолова", едноличен собственик

##### Дора Иванова Цолова има участие в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Член на Съвета на директорите
"Агроплант" ЕООД	Управител
"Санта Марина" АД	Член на Съвета на директорите
"Технотранс Глобъл" ЕООД	Управител
"ФеърПлей АДСИЦ	Пропъртис" Член на Съвета на директорите

ЕТ "Обектив - Дора Цолова" Едноличен собственик

Дора Цолова не притежава участие в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

На Дора Цолова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

Милена Марио Захариева – член на Съвета на директорите

Милена Марио Захариева има участие в управлението на следното/ите дружества/и или кооперация/и като управител:

„Кастилия” ЕООД, рег. по ф.д. №10905/2002 г. на СГС;

„Агротрон” ЕООД, рег. по ф.д. №12941/2006 г. на СГС.

На Милена Захариева не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години

Договорите с членовете на управителните органи на емитента са безсрочни. Не са предвидени компенсации, които членовете на управителните органи биха получили при прекратяване на договорите им.

## **6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ**

### ***6.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас***

1. “Стокс Корпорейшън”, дружество, учредено и съществуващо според законите на Република Панама, регистрирано по партиден номер 361516 по фирмения регистър на Република Панама, представлявано от Камен Петров Каменов, ЕГН 5909046724, по силата на пълномощно от 13.11.2003 г. на Ноеми Морено Алба, 10ти нотариус в провинция Панама.

“Стокс Корпорейшън” притежава 15,159,453 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка на стойност 15,159,453 лв, представляващи 57,49% от капитала на дружеството-емитент.

2. Марио Захариев Захариев, ЕГН 5612286484, притежава 11,107,580 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка на стойност 11,107,580 лв., представляващи 42,13% от капитала на дружеството-емитент.

***Информация за съществени промени в броя на притежаваните акции за периода от основаването на Дружеството за всеки един от акционерите.***

С решение № 8 /11.07.2003 г. се вписва в Регистъра за търговски дружества увеличение на капитала на дружеството от 3,720,000 лева на 4,715,000 лева, чрез издаване на нови 995,000 броя обикновени, поименни акции с право на глас, като увеличението е извършено с непарична вноска – вземане на стойност 995,000 лева.

С решение № 9/12.12.2003 г. се вписва в Регистъра за търговски дружества увеличение на капитала на дружеството от 4,715,000 лева на 5,731,000, чрез издаване на нови 1,016,000 броя обикновени, поименни акции с право на глас, като увеличението е извършено с непарична вноска – апорт на търговско предприятие на ЕТ” Марио Захариев Захариев”, вписан като търговец по ф.д. № 14602/1992 г. по описа на СГС на стойност 1,016,000 лева. Непаричната вноска е извършена от акционера Марио Захариев Захариев и акциите от увеличения размер на капитала се записват изцяло от него.

С решение № 13/17.12.2004 г. се вписва в Регистъра за търговски дружества увеличение на капитала на дружеството от 5,731,000 на 11,208,100 лева, чрез издаване на нови 5,477,100 броя обикновени, поименни акции с право на глас, като увеличението е извършено с непарична вноска - вноска на парични вземания на стойност 5,477,100 лева. Непаричната вноска е извършена от акционера „Стокс Корпорейшън”, Панама, и акциите от увеличения размер на капитала се записват изцяло от акционера „Стокс Корпорейшън”.

С решение №15/21.12.2006 г. се вписва в регистъра за търговските дружества увеличение на капитала на дружеството от 11 208 100 лева на 26 367 553 лв. Чрез издаване на нови 15 159 453 лв броя обикновени, поименни с право на глас акции, като увеличението е извършено с непарична вноска, съгласно тройна съдебно-оценителна експертиза, по Ф.Д. N 466 от 2006 година по описа на СГС, приета с определение от 19.12.2006 година.

***Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко, доколкото емитентът има информация за тях***

Лицата, които упражняват контрол върху емитента са акционерите в дружеството, които са подробно описани в раздел 6.1. “Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас” по-горе.

***6.2. Сделки със свързани лица за последните 3 финансови години.***

Дефиницията на “свързани лица” по смисъла на т. 6.3.2. от Приложение No. 2 на Наредбата за проспектите е представена по-долу:

а) Лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества, контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента;

б) Неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е

наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея;

в) Лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента;

г) Лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лицата в близка роднинска връзка с тях – съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и

д) Дружества, контролирани от лицата по букви “в” и “г” или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква “б”.

		Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
<b>1</b>	<b>Строй Инвест 2002 ЕООД</b>				
	<i>Договор</i>	30.7.2004	1 000 000,00	30.12.2004	1 586 524,14
	<i>Анекс към договора</i>	27.9.2004	1 000 000,00	30.12.2006	
	<i>Анекс към договора</i>	04.1.2005		31.12.2007	
	<i>Договор</i>				55 000,00
	<b>Общо задължения:</b>		<b>2 000 000,00</b>		<b>1 641 524,14</b>
<b>2</b>	<b>Агро Грам ЕООД</b>				
	<i>Договор</i>	10.1.2005	250 000,00	31.12.2007	400 000,00
	<i>Анекс към договора</i>	02.5.2006	400 000,00		
	<b>Общо задължения:</b>		<b>400 000,00</b>		<b>400 000,00</b>
<b>3</b>	<b>Санта Марина АД</b>				
	<i>Договор</i>	03.5.2005	2 500 000,00	31.12.2006	14 170 600,00
	<i>Анекс към договора</i>	11.7.2005	2 500 000,00		
	<i>Анекс към договора</i>	28.11.2005	2 500 000,00		
	<i>Анекс към договора</i>		3 500 000,00	31.12.2007	
	<b>Общо задължения:</b>		<b>11 000 000,00</b>		<b>14 170 600,00</b>
<b>4</b>	<b>Технотранс Глобъл ООД</b>				
	<i>Договор</i>	01.6.2005	20 000,00	30.6.2006	20 000,00
	<i>Анекс към договора</i>	22.8.2005	150 000,00	31.12.2006	150 000,00
	<i>Договор</i>	25.4.2006	1 000 000,00	31.12.2007	542 469,96
	<b>Общо задължения:</b>		<b>1 170 000,00</b>		<b>692 469,96</b>
<b>5</b>	<b>Туристинжинеринг ЕАД</b>				
	<i>Договор</i>				
	<i>Договор</i>	15.11.2004	60 268,90	15.11.2006	285 289,91
	<b>Общо задължения:</b>		<b>60 268,90</b>		<b>285 289,91</b>

		Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
<b>6</b>	<b>Изида ООД</b>				
	<i>Договор</i>	03.1.2005	350 000,00	30.12.2007	727 558,30
	<i>Договор</i>	04.1.2005	19 558,30	31.12.2007	
	<b>Общо задължения:</b>		<b>369 558,30</b>		<b>727 558,30</b>
<b>7</b>	<b>Проект 2002 ООД</b>				
	<i>Договор</i>	01.3.2005	150 000,00	31.12.2005	80 000,00
	<i>Анекс към договора</i>		250 000,00		25 000,00
	<i>Анекс към договора</i>				45 000,00
	<i>Анекс към договора</i>				250 000,00
	<b>Общо задължения:</b>		<b>400 000,00</b>		<b>400 000,00</b>
<b>8</b>	<b>Иван Рилски Пропъртис ООД</b>				
	<i>Договор</i>	01.7.2005	90 000,00	30.6.2006	90 000,00
	<i>Договор</i>	10.4.2006	3 000 000,00	31.12.2007	2 170 000,00
	<b>Общо задължения:</b>		<b>3 090 000,00</b>		<b>2 260 000,00</b>
<b>9</b>	<b>Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД</b>				
	<i>към 31.12.2005 Sdo 5000лв.</i>	01.11.2005	150 000,00	30.6.2007	150 000,00
	<i>към 28.02.2006 Sdo5000+5000=10 000лв.</i>	28.2.2006			
	<i>Договор 240 000 евро</i>	15.5.2006	469 399,20	31.12.2007	469 399,20
	<i>Анекс към договора</i>	19.6.2006	469 399,20	31.12.2007	469 399,20
	<i>Анекс към договора</i>	14.9.2006	320 000,00	31.12.2007	320 000,00
	<b>Общо задължения:</b>		<b>1 408 798,40</b>		<b>1 408 798,40</b>
<b>10</b>	<b>Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД</b>				
	<i>Договор</i>	01.3.2006	60 000,00	31.12.2006	60 000,00
			<b>60 000,00</b>		<b>60 000,00</b>
<b>11</b>	<b>Феърплей Пропъртис АДСИЦ</b>				
	<i>Договор</i>	<b>16.06.2006</b>	<b>40 000,00</b>	31.12.2006	40 000,00
	<i>Договор</i>				
	<i>Анекс към договора</i>				<b>40 000,00</b>
<b>12</b>	<b>Феърплей Травел и туризъм АД</b>				
	<i>Договор</i>	<b>10.1.2006</b>	<b>5 000,00</b>	31.12.2006	1 600,00
					<b>1 600,00</b>

<b>13</b>	<b>Тракия Ритейл Център АД</b>	Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
	<i>Договор</i>	27.7.2006	4 500 000,00	31.12.2007	4 500 000,00
			<b>4 500 000,00</b>		<b>4 500 000,00</b>
<b>13</b>	<b>Римекс Ойл ЕООД</b>	Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
	<i>Договор</i>	15.8.2006	720 000,00	30.4.2007	1 100 000,00
			<b>720 000,00</b>		<b>1 100 000,00</b>
	<b>Про агро ЕООД</b>	Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
	<i>Договор</i>	01.10.2007	35 000,00	31.12.2007	35 000,00
	<i>Анекс към договора</i>				
			<b>35 000,00</b>	<b>39 447,00</b>	<b>35 000,00</b>
	<b>Европроект Консулт ООД</b>	Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
	<i>Договор</i>	01.2.2006	20 000,00	31.12.2007	10 000,00
	<i>Анекс към договора</i>				
			<b>20 000,00</b>	<b>39 447,00</b>	<b>10 000,00</b>
	<b>Агроплант ЕООД</b>	Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
	<i>Договор</i>	01.11.2006	1 000,00	31.12.2007	1 000,00
	<i>Анекс към договора</i>				
			<b>1 000,00</b>	<b>39 447,00</b>	<b>1 000,00</b>
	<b>Агросорт ЕООД</b>	Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
	<i>Договор</i>	01.11.2006	2 000,00	31.12.2007	2 000,00
	<i>Анекс към договора</i>				
			<b>2 000,00</b>	<b>39 447,00</b>	<b>2 000,00</b>
	<b>Екоплант Продукт ЕООД</b>	Дата на сключване	Стойност в лева	Краен срок на договор/анекс	Усвоено до момента
	<i>Договор</i>	01.11.2006	2 000,00	31.12.2007	2 000,00
	<i>Анекс към договора</i>				
			<b>2 000,00</b>	<b>39 447,00</b>	<b>2 000,00</b>
		<b>Общо задължения към ФПИ:</b>	<b>24 881 625,60</b>		<b>27 335 840,71</b>

***Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния или на последния междинен финансов отчет.***

Няма съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния или на последния междинен финансов отчет.

## **8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

***Информация за акционерния капитал към датата на последния баланс, включен във финансовия отчет, и към последната практически приложима дата, както следва:***

**Към 31.12.2006 г.**

Размер на капитала	26,367,553 лв.
Брой на емитираните и изцяло изплатени акции	26,367,553 броя акции

Всички емитирани акции на емитента са изцяло изплатени.

От капитала на дружеството 502,600 лв. са парична вноска, внесена изцяло, а 10,705,500 лв. са непарична вноска, представляваща:

- Апорт на вземане, произтичащо от договор за заем от 16.11.1999 г. между “Стокс Корпорейшън” и “ФеърПлей Интернешънъл” ООД и договор за заем от 26.06.2002 г. между “Кооперация Елмил” и “ФеърПлей Интернешънъл” ООД, цедиран в полза на “Стокс Корпорейшън”, на стойност 3,217,400 лв., срещу която са издадени 3,217,400 лв., и вземане, произтичащо от договор за заем от 22.04.2002 г. между “Кооперация Елмил” и “ФеърПлей Интернешънъл” ООД, цедиран в полза на “Стокс Корпорейшън” на стойност 1,000,000 лв., срещу която са издадени 995,000 броя акции с право на глас.
- Апорт на търговското предприятие на ЕТ “Марио Захариев Захариев”, вписан като търговец по ф.д. 14602 по описа на СГС от 1992 г. на стойност 1,016,000 лв., срещу която са издадени 1,016,000 броя акции с право на глас.
- Апорт на вземания, собственост на “Стокс Корпорейшън”, на обща стойност 5,477,100 лв., срещу които са издадени 5,477,100 броя акции с право на глас.
- Апорт на вземания, собственост на “Стокс Корпорейшън” на обща стойност 15 159 453 лв., срещу които са издадени 15 159 453 броя акции с право на глас.

*Съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната дейност на емитента, по които емитентът или член на икономическата група е страна и който е от значение за задълженията на емитента към притежателите на издадените от него дългови ценни книжа, за периода от две години преди публикуването на документа.*

Няма съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната дейност на емитента, по които емитентът или член на икономическата група е страна и който е от значение за задълженията на емитента към притежателите на издадените от него дългови ценни книжа.

*Информация относно всяко дружество, в което емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие, балансовата стойност на което възлиза на над 10 на сто от капитала му, както и всяко друго участие, което може да се отрази значително на оценката на активите и пасивите на емитента, на неговото финансово състояние или печалбата и загубата:*

Дружествата, представляващи икономическата група на „ФеърПлей Интернешънъл” АД са следните:

1. „АГРОВИН ПРОДУКТ” ЕООД - Дялово участие 100%;
2. „АГРОСОРТ ВИЛИДЖ” ЕООД - Дялово участие 100%;
3. „ВАРНА ЛОДЖИСТИКС” АД - Дялово участие 50%;
4. „ЕКОВИН ПРОДУКТ” ЕООД - Дялово участие 100%;
5. „ЕКОПЛАНТ ПРОДУКТ” ЕООД - Дялово участие 100%;
6. „ПЛЕВЕН РИТЕЙЛ ЦЕНТЪР” ООД - Дялово участие 38%;
7. „ПРО – АГРО” ЕООД - Дялово участие 100%;
8. „ПРОЕКТ 2002” ЕООД - Дялово участие 100%;
9. „РИМЕКС ОЙЛ” ЕООД - Дялово участие 100%;
10. „РИЪЛ ИСТЕЙТ СЪРВИС СЕНТЪР” ЕООД - Дялово участие 100%;
11. „ТЕХНОТРАНС ГЛОБЪЛ” ЕООД - Дялово участие 100%;
12. „ТРАКИЯ РИТЕЙЛ ЦЕНТЪР” ООД - Дялово участие 50%;
13. „ТУРИСТИНЖЕНЕРИНГ” ЕАД - Дялово участие 100%;
14. „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ ТРАВЕЛ И ТУРИЗЪМ” ЕООД - Дялово участие 100%;
15. „ФЕЪРПЛЕЙ КЪНСТРЪКШЪНС” ЕООД - Дялово участие 100%;
16. „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД - Дялово участие 100%;

17. „ФЕЪРПЛЕЙ КОНСУЛТИНГ” ЕООД - Дялово участие 100%;
18. „Ф П Бургас” ЕООД - Дялово участие 100%;
19. „АГРО ГРАМ” ООД - Дялово участие 98,78%;
20. „ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС» ООД - Дялово участие 90,84%;
21. “ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД” АД - Дялово участие 99,38%;
22. „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ - Дялово участие 73,73%;
23. „ФЕЪРПЛЕЙ РЕЗИДЕНШЪЛ ПРОПЪРТИС” АД - Дялово участие 84,16%.

*Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация, включително адрес, телефон, работно време и лице за контакти*

Допълнителна информация за емитента и издаваните ценни книжа може да бъде получена в офиса на емитента всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в офиса на емитента в гр. София 1407, бул. “Черни връх” 51-Б, тел. (02) 8199 199, 8199 117, лице за контакти: Дора Цолова – Финансов мениджър.

## 9. ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаната Анна Захариева, Изпълнителен директор,  
директор в качеството ѝ на представляваща "ФеърПлей Интернешънъл" АД

ДЕКЛАРИРА

1. Регистрационният документ на "ФеърПлей Интернешънъл" АД, отговаря на изискванията на закона.
2. При изготвянето на Регистрационния документ на "ФеърПлей Интернешънъл" АД, е положила необходимата грижа, и информацията, съдържаща се в него, доколкото ѝ е известно, не е невярна, подвеждаща или непълна.

Анна Захариева.....  
Изп. директор на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД



ЕМИТЕНТ ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД Актуализиран регистрационен документ към 31.12.2006 г.