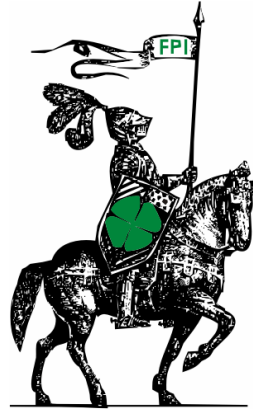


“ФЕЪРПЛЕЙ РЕЗИДЕНШЪЛ ПРОПЪРТИС” АД



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Към 31.12.2006 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с настоящия регистрационен документ преди да вземат решение да инвестират.

“ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на емитента са подробно представени на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор /КФН/ е потвърдила Регистрационния документ с решение №2007 г. Потвърждаването на Регистрационния документ от КФН не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. КФН не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на Директорите на “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови 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 от одитираните от тях финансови отчети.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	5
1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството	5
1.2. Информация за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения, както и на правните консултанти по тази емисия	5
1.3. Информация за одиторите на емитента	5
1.4. Имената на лицата, отговорни за изготвянето на регистрационния документ или на отделни части от него, както и декларация от същите, че при изготвянето му са положили необходимата грижа.....	5
2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
2.1 Систематизирана финансова информация	6
2.2. Рискови фактори	6
2.2.1. Специфични рискове	7
2.2.2. Общи рискове	8
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	9
3.1 Данни за емитента, историческа справка и развитие	9
3.1.1 <i>Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието</i>	9
3.1.2 <i>Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер</i>	9
3.1.3 <i>Дата на учредяване и срок на съществуване</i>	9
3.1.4 <i>Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс</i>	9
3.1.5 <i>Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години</i>	9
3.2 Преглед на направените инвестиции	10
3.3 Преглед на дейността.....	10
Основна дейност и основни пазари	10
Конкурентноспособност на Дружеството.....	10
Основни сезонни дейности	11
Суровини и материали от съществено значение	11
Маркетингови канали	11
Зависимост от патенти, лицензи, договори	11
3.4 Организационна структура	12
<i>Икономическа група</i>	12
3.5 Имущество, производствени единици и оборудване	13
Дълготрайни материални активи	13
Тежести върху активите.....	13
Екологични въпроси	13
4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ. ..	14
4.1. Резултати от дейността.....	14
4.2. Ликвидност и капиталови ресурси	15
4.3. Основни тенденции	18
4.4. Прогнозна финансова информация:.....	23
5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ	26
5.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД.....	26
5.2 Информация за дейността на Съвета на директорите	27
5.3 Възнаграждения, изплатени от "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година	28
5.4 Информация за служителите на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД.....	28

5.5	Информация за притежавани акции на емитента	28
6.	АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА	29
6.1	Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.....	29
6.2	Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко.....	29
6.3	Сделки със свързани лица	30
6.3.1	<i>Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ: ..</i>	<i>30</i>
6.3.2	<i>Актуалната информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриста и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или го контролират ..</i>	<i>32</i>
6.4	Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ	35
7.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	35
7.1.	Годишни и междинни финансови отчети. Одиторски доклади. Отчети за управлението.....	Error! Bookmark not defined.
7.2.	Информация за продажби зад граница.	36
7.3.	Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.....	36
7.4.	Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години.....	36
7.5.	Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет.....	36
8.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	36
8.1	Информация за акционерния капитал на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД.....	36
8.2.	История на акционерния капитал на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД. ..	37
8.3	Информация за Устава на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис " АД.....	38
8.3.1	<i>Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции</i>	<i>38</i>
8.3.2	<i>Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието</i>	<i>39</i>
8.3.3	<i>Описание на всяка разпоредба в устава на емитента или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.....</i>	<i>39</i>
8.3.4	<i>Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона</i>	<i>40</i>
8.4.	Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по които то е страна.....	Error! Bookmark not defined.
8.5.	Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие.....	Error! Bookmark not defined.
8.6.	Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.....	Error! Bookmark not defined.
8.7.	Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството.....	Error! Bookmark not defined.

Настоящият Регистрационен документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството.

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ от:

- “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД, гр. София, бул. „Черни връх” №51 Б; телефон: +359 (2) 8 199 199, тел./факс: 8 199 299, лице за контакти: Анна Петрова Захариева, от 10:00 до 17:00 часа.

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

“ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД (Дружеството) е акционерно дружество, по смисъла на Търговския закон.

Предметът на дейност на дружеството е: покупка, строителство, обзавеждане и експлоатация на недвижими имоти чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда; продажба на недвижими имоти; посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти; комисионерство, представителство на местни и чужди физически и юридически лица; извършване на всякаква друга дейност, която не е забранена от закона или поставена под разрешителен режим.

1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството

“ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Марио Захариев Захариев**, ЕГН 5612286484 - Председател на Съвета на директорите на Дружеството
- **Михаил Михайлов Заимов**, ЕГН 6703166244 – член на Съвета на директорите
- **“ФеърПлей Интернешънъл“ АД**, рег.по ф.д.№18066/1993 г. по описа на СГС – Изпълнителен директор, представлявано от **Анна Петрова Захариева**, ЕГН 6903056671

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор “ФеърПлей Интернешънъл“ АД, представлявано от Анна Петрова Захариева.

Съветът на директорите не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

1.2. Информация за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения, както и на правните консултанти по тази емисия

Банки на Дружеството са “Българска Пощенска банка” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1414, пл. “България” № 1, и “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, ул. “Николай Гогол” № 18-20.

Правен консултант на Дружеството е “Димитров, Чомпалов и Тодорова” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадица, ул. “Бузлуджа” № 74А.

Дружеството няма трайни отношения с инвестиционни посредници и правни консултанти.

1.3. Информация за одиторите на емитента

Одитор на Дружеството за 2004 г., 2005 г. и 2006 г.е *Теодоси Неделчев Георгиев*, № 0363.

1.4. Имената на лицата, отговорни за изготвянето на регистрационния документ или на отделни части от него, както и декларация от същите, че при изготвянето му са положили необходимата грижа.

Лице, отговорно за изготвянето на Регистрационния документ: *Анна Петрова Захариева*, представител по смисъла на чл. 234, ал. 1, изр. трето от Търговския закон на “ФеърПлей Интернешънъл” АД – Изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от Регистрационния документ, Анна Петрова Захариева декларира, че:

- при изготвянето на Регистрационния документ е положила необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- доколкото ѝ е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1 Систематизирана финансова информация

Представената в таблицата по-долу систематизирана финансова информация се основава на данните от Годишните финансови отчети към 31 декември 2004, 2005 и 2006 г.

Систематизирана финансова информация

Финансова информация (в хил.лв.)	2004	2005	2006
Приходи от основната дейност	545	536	12 618
Печалба/загуба от основна дейност	47	26	11 710
Нетна печалба/загуба от дейността	55	29	10 547
Нетна печалба/загуба на акция (в лв.)	2.64	1.39	1.061
Сума на активите	2 169	2 195	34 698
Нетни активи	2 109	2 135	21 640
Акционерен капитал	2 080	2 080	11 038
Брой акции	20 800	20 800	11 038 300
Дивидент на акция	0	0	0
Доход на акция с намалена стойност	няма акции с намалена ст-ст	няма акции с намалена ст-ст	няма акции с намалена ст-ст

2.2. Рискови фактори

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите на “ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.

Съветът на директорите на “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД (ФПРП), счита че няма промяна в рисковите фактори за Дружеството от посочените в Проспект на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД за вторично публично предлагане на акции.¹

Дейността на всяко едно дружество е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху резултатите от функционирането му. Дейността на “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД е изложена на разгледаните по-долу рискове. Рисковите фактори са посочени в последователност съобразно значимостта им за дейността на емитента.

2.2.1. Специфични рискове

Оперативен риск

Основен оперативен риск за емитента е рискът от появата на значителна конкуренция в сферата на действие на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис”, а именно предлагането на апартаменти и къщи с хотелско обслужване. Засилването на конкуренцията ще доведе до задържане или спад в цените на този вид услуги, при сравнително постоянно равнище на търсенето. Това може да доведе до спад на оперативната печалба в бъдеще. Въпреки силната конкуренция, дружеството ще разчита на своето конкурентно преимущество, състоящо се в опитния управленски екип и изградената репутация.

В процеса на изграждане на активи на Дружеството съществува риск от забавяне на реализацията на проектите в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи.

Лихвен риск

Лихвеният риск се изразява във възможността цената на капитала, който дружеството използва за финансиране на дейността си, да се увеличи. Също така, по отношение на кредити с фиксирана лихва, при потенциално понижаване на лихвените нива в икономиката, дружеството може да не успее да си осигури ресурс при по-ниски лихви. При възникването на такива условия Дружеството би извършвало дейността си при по-неизгодни условия отколкото конкурентите си. Подобно развитие би довело до по-високи лихвени плащания на дружеството в сравнение с други компании, които са се финансирали при текущи пазарни нива, и съответно по-ниска нетна печалба.

С цел минимизиране на лихвения риск, Дружеството ще диверсифицира източниците на дългово финансиране и ще се стреми да поддържа оптимална капиталова структура.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът емитентът да не разполага с достатъчно средства, за да посрещне падежиращи плащания към свои кредитори. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му гарантира, че редовно и без забава може да изпълни ежедневните си задължения. Парите на каса и по банкови сметки представляват 31,10% от общите активи към края на 2006 г. и 97,5% от краткотрайните активи, като подсигуряват адекватно ниво на ликвидност.

Валутен риск

Валутният риск е рискът Дружеството да претърпи загуби от движението на пазарните цени на различните валути, с които работи. Дружеството оперира в Република България, като голяма част от материалите и услугите се набавят от местния пазар. Неблагоприятна промяна във валутните курсове не би довела до сериозно увеличение на разходите за основната дейност. Освен това Валутен риск спрямо еврото фактически не съществува за дружеството, тъй като действа валутен

¹ За повече информация вж. Проспект на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД за вторично публично предлагане на акции

борд у нас и курсът на BGN спрямо EUR е фиксиран. Валутен риск съществува и при взимане на кредити във валута, различна от BGN и EUR.

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.

2.2.2. Общи рискове

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес като цяло и по-конкретно върху възвръщаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Икономическата политика ще се определя от ангажиментите към МВФ и от прилагането на мерките и изискванията относно членството на България в ЕС.

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на действащите в страната стопански предприятия да бъдат повлияни негативно от промените на валутния курс на лева спрямо чуждите валути. В малка страна със силно отворена икономика, каквата е България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на националната валута може да се превърне в основа на макроикономическата стабилност. Може да се каже, че през последните години България натрупа опит и в двете посоки на влияние на валутния риск.

След въвеждането на валутен борд обменният курс на лева спрямо еврото е постоянен, което редуцира в голяма степен валутния риск. Макар и намален, валутен риск все пак съществува заради възможните колебания на обменния курс на еврото спрямо другите валути.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева.

Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвращаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати.

Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Освен темпа на инфлация и изменчивостта на валутния курс друг важен измерител за стабилността на българската икономика е динамиката на елементите на платежния баланс.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1 Данни за емитента, историческа справка и развитие

3.1.1 Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието

Наименованието на Дружеството е "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД.

Дружеството е вписано в търговския регистър с Решение № 1/ 22.12.2003 г. по ф.д. № 13265/2003 г. на СГС с наименование: "Проект - Изток" АД.

С решение № 3/20.09.2004 г. по ф.д. № 13265/2003 г. на СГС е вписана промяна на наименованието от "Проект - Изток" АД на "Проект – Изток Холдинг" АД.

С решение № 4/13.12.2004 г. наименованието е променено от "Проект – Изток Холдинг" АД на "Апартмънт Хаус Изток" АД.

С решение № 5/27.03.2006 г. наименованието на Дружеството е променено от "Апартмънт Хаус Изток" АД на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД.

3.1.2 Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

"ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД е вписано в търговския регистър с Решение № 1 /22.12.2003 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 13265/2003 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден № 80870, том 967, стр. 71.

Код по БУЛСТАТ: 131179673

Данъчен номер: 1220179547

3.1.3 Дата на учредяване и срок на съществуване

"ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 19.12.2003 г. и е регистрирано с Решение №1/22.12.2003 г. на Софийски градски съд по ф.д. 13265/2003 г. Дружеството е учредено за неопределен срок.

3.1.4 Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс

Държава, в която емитентът е учреден:	Република България
Седалище и адрес на управление:	гр. София, район „Лозенец“, бул. "Черни връх" № 51Б
Телефон:	(+359 2) 8 199 199
Факс:	(+359 2) 8 199 299

3.1.5 Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години.

От учредяването си до момента "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация.
- няма дъщерни дружества.
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието.

- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му.
- не е извършвало съществени промени в дейността.
- няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност.
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества.
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

3.2 Преглед на направените инвестиции

Основната дейност на Дружеството е предлагане на апартаменти с хотелско обслужване, т.е. притежание и управление на т.нар. апартамент хаусес (apartment houses).

Дружеството е придобило Апартамент Хаус Изток в началото на 2004 г. и Апартамент Хаус България в началото на 2006 г., под формата на непарична вноска от мажоритарния акционер “ФеърПлей Интернешънъл” АД.

Подробна информация за инвестициите на дружеството е представена в т.4.4. Основни тенденции и т. 4.5. Прогнозна финансова информация

3.3 Преглед на дейността

3.3.1. Предмет на дейност и основни сфери на дейност

Предметът на дейност на дружеството е покупка, строителство, обзавеждане и експлоатация на недвижими имоти чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда; продажба на недвижими имоти; посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти; комисионерство, представителство на местни и чужди физически и юридически лица; извършване на всякаква друга дейност, която не е забранена от закона или поставена под разрешителен режим.

Основната сфера, в която Дружеството функционира е предлагане на апартаменти с хотелско обслужване, т.е. притежание и управление на т.нар. апартамент хаусес (apartment houses). В бъдеще Дружеството смята да продължи да оперира в тази сфера, като разширява кръга и обхвата предлаганите услуги.

В таблицата са представени приходите от обичайна дейност по години, както следва:

А.Приходи от обичайна дейност		2004	2005	2006
<i>I.Нетни приходи от продажби на:</i>				
1	Продукция	0	0	0
2	Стоки	0	1	0
3	Услуги	544	535	984
4.	Други	0	0	11 634

3.3.2. Конкурентноспособност на Дружеството

Дружеството може да бъде определено като конкурентоспособно. Представена е информация, която характеризира конкурентоспособността на Дружеството в съответствие с компонентите на модела на Майкъл Портър за оценка конкурентоспособността на една компания.

- **Доставчици.** Дружеството има дългогодишен опит във взаимоотношенията с доставчиците на материали, стоки и услуги в сферата на апартмънт хаусес.
- **Конкуренти в отрасъла.** Те трябва да бъдат разглеждани в два аспекта. Такива, които оперират точно в сферата на дейността на апартмънт хаусите и такива, които предлагат услуги близки по характер – хотели и други средства за подслон.

Основните характеристики на предлаганата услуга, която има конкретни измерения е нейната цена и реализираната заетост. През последните 3 години средната цена на ношувката в апартаментите, притежавани от „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” е приблизително 60 евро на стая за една вечер.

- **Клиенти.** Както беше посочено приблизително 50% от клиентите на апартмънт хауса са дългосрочни. Според данни от новата електронна статистическа система въведена в апартмънт хаус „Изток” през 2006 година, дялът на чуждестранните клиенти е над 80%.
- **Заместители на услугата.** Близки по характер са услугите на четиризвездните хотели в София. Както е посочено в подточка „Конкуренция”, реализираната средногодишна заетост от всички видове средства за подслон за София е значително под равнището на заетостта на апартмънт хаус „Изток”.
- **Нови конкуренти.** Трябва да отбележим, че въпреки увеличаващата се конкуренция през последните три години, в сегмента на апартаментните къщи, спадът в реализираната заетост от „Изток” е по-малък от 3 процентни пункта.

3.3.3. Основни сезонни дейности

Основните сезонни колебания се забелязват около международните празници. Те са твърде малки, поради което не оказват значим ефект върху заетостта на обектите. Освен това АХ „Изток” и АХ „България” са отдадени под наем за срок от 4 години. В този период заетостта няма да оказва пряко влияние върху финансовите резултати на дружеството.

3.3.4. Суровини и материали от съществено значение

Няма такива за основната дейност, която Дружеството извършва до края на 2006 година.

3.3.5. Маркетингови канали

До април 2006 година дружеството предлага услугите си чрез собствени дистрибуционни канали и туристически агенции. След отдаването на АХ „Изток” и АХ „България” под наем дружеството не предлага директно своите услуги.

3.3.6. Зависимост от патенти, лицензи, договори

Дружеството не е зависимо от патенти и лицензи. На този етап дружеството не извършва дейности, подлежащи на лицензиране и под действието на патент.

По отношение на доставчиците дружеството има дългогодишен опит. Освен това конкуренцията между доставчиците на материали и услуги за тази сфера на дейност е много висока, което прави един доставчик бързо заменим при сравнително ниски транзакционни разходи. Може да се каже, че

зависимостта на дружеството от договорите за отдаване под наем на притежаваните активи – Апартамент хаус (АХ) „България” и АХ „Изток” е най-висока, тъй като от тяхното изпълнение ще зависят голяма част от приходите на дружеството в следващите 4 години.

3.4 Организационна структура

Икономическа група

„ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД няма дъщерни дружества.

Дружеството е част от икономическа група на „ФеърПлей Интернешънъл” АД. Обединяващият фактор в групата /дружество-майка/ е “ФеърПлей Интернешънъл” АД, което към 31.12.2006 г. притежава пряко 9 289 400 акции с право на глас, представляващи 84.156% от капитала и гласовете в Общото събрание на “ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД, с предмет на дейност: покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, покупка, замяна, пускане в експлоатация и поддръжка на електроинсталации и узаконяването им, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, проработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство посредничество, лизингова дейност, комисионни, рекламни, информационни, програмни, консултантски услуги, хотелиерство, ресторантьорство, туристическа и туроператорска дейност и всякакви други дейности незабранени от закона.

“ФеърПлей Интернешънъл” АД е и член на Съвета на директорите на Дружеството. Физическото лице, което го представлява в Съвета на директорите е Анна Петрова Захаријева, която от своя страна е свързано лице по смисъла на §1, т. 12, б. “г” от ДР на ЗППЦК с друг член на Съвета на директорите – Марио Захариев Захариев.

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 ИНТЕРНЕСЪНЪЛ 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%.

3.5 Имущество, производствени единици и оборудване

3.5.1.Обем, структура и динамика на дълготрайни материални активи за последните 3 финансови години

"ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД притежава следните дълготрайни материални активи по години.

A.	Дълготрайни (дългосрочни) активи	2004	2005	2006
I.	Дълготрайни материални активи	в хил. лв.	в хил. лв.	в хил. лв.
1	Земи (терени)	528	528	2167
2	Сгради и конструкции	1009	1067	0
3	Машини и оборудване	11	24	287
4	Обзавеждане и инвентар	566	496	2091

Тежести върху активите

Върху следните дълготрайни активи, собственост на Дружеството, са учредени договорни ипотечи в полза на търговски банки за обезпечаване на задължения на трети лица - мажоритарния акционер в Дружеството "ФеърПлей Интернешънъл" АД и дружеството от икономическата група на емитента "Иван Рилски Пропъртис" ООД:

- Договорна ипотека в полза на "Българска Пощенска Банка" АД за обезпечаване на задълженията на „ФеърПлей Интернешънъл” АД към банката по сключения между тях Договор за овърдрафт № 3962/22.10.2004 г., учредена върху урегулиран поземлен имот (УПИ) III - 159, в кв. 38, по плана на гр. София, местността "Изток", ВЕДНО с "Апартмънт Хаус Изток" - жилищна сграда с подземни гаражи, помещение за фитнес, помещение за кафе-аперитив с топла кухня, топлозахранване и абонатна станция и външни връзки - ВиК и НН, находящ се в гр. София, СО, р-н "Изгрев", ул. "Атанас Далчев" № 6;
- Договорни ипотечи в полза на ТБ „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, учредени върху УПИ VIII - 1437, 1655, 288 кв.м., местност бул. България - Мотописта; ВЕДНО с изградения в него бл. 4 - „Апартмънт Хаус България”, за обезпечаване на задължения на „ФеърПлей Интернешънъл” АД и „Иван Рилски Пропъртис” ООД по три договора за кредит, както следва:
 - Договор за банков кредит от 21.04.2003 год. между „Райфайзенбанк /България/” ЕАД и „ФеърПлей Интернешънъл” АД като кредитополучател;
 - Договор за банков кредит от 10.02.2006 год. между „Райфайзенбанк /България/” ЕАД и „ФеърПлей Интернешънъл” АД като кредитополучател;
 - Договор за банков кредит от 15.08.2005 год. между „Райфайзенбанк /България/” ЕАД, „Иван Рилски Пропъртис” ООД като кредитополучател и „ФеърПлей Интернешънъл” АД в качеството му на солидарен съдлъжник.

3.5.2.Екологични въпроси

Дейността на Дружеството не е свързана със замърсяване на околната среда. Въпреки това екологията влияе индиректно върху стойността на инвестициите на „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД, тъй като при влошаване на общата екологична обстановка в България като цяло и в

регионите, в които ще инвестира дружеството, може да се очаква стойността на придобитите имоти да намалее.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1. Резултати от дейността

Счетоводен баланс

в хил. лв.

АКТИВИ	2005	2006	ПАСИВИ	2005	2006
Нетекущи Активи	2 115	23 628	Собствен Капитал	2 135	21 640
Текущи Активи	80	11 070	Нетекущи пасиви	0	11 573
			Текущи пасиви	60	1 485
ОБЩО АКТИВИ	2 195	34 698	ОБЩО ПАСИВИ	2 195	34 698

Отчет за приходи и разходи

В хил. Лева	2004	2005	2 006
Приходи от дейността	545	536	12 618
<i>Нетни приходи от продажби</i>	544	536	12 618
<i>Приходи от финансираня</i>	1	0	0
<i>Финансови приходи</i>	0	0	92
Разходи за дейността	487	508	1 000
<i>Разходи по икономически елементи</i>	473	494	597
<i>Финансови разходи</i>	0	14	403
Нетна печалба за периода	47	26	10 547

Общите приходи от дейността на „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” през 2006 г. са нараснали значително спрямо тези от 2005 и 2004 г. Нетните приходи от продажби през 2006 година са съставени основно от приходи от последващо оценяване на инвестиционни имоти (11 634 хил.лв.), които съставляват 92% от нетните приходи от продажба, както и от приходи от продажба на услуги (984 хил.лв.)

Финансови коефициенти

в лева;		2005	2006
Брой обикновени акции – брой		2 080 000	11 038 300
Стойност на активите		2 195 000	34 698 000
Средно-претеглен брой акции		2 080	8 436
Цена на акция към 19.02.2007	n.a.		2.40
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	2 135	21 640

Нетна стойност на активите на една акция (Net Assets Value per share)	NAV per share	1.0264	1.9605
Пазарна стойност/Счетоводна стойност (Market to Book Value)	M/B	n.a.	1.2242
Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	Net Profit Margin	4.85%	83.59%
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	1.19%	57.18%
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE		88.72%
Доходност на една акция (Earnings per Share)	EPS	n.a.	0.96
Цена на акция/ Печалба – (Price/Earnings per Share)	P/E	n.a.	2.51

Дълготрайни материални активи: на Дружеството

В хил. Лева	2004	2005	2 006
1. Земи (терени)	528	528	2 167
2. Сгради	1009	1067	-
3. Инвестиционни имоти	7	0	18 081
4. Машини и оборудване	4	24	287
5. Обзавеждане и инвентар	566	496	2 091
6. Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	0	0	1 002

Нетен резултат

В следствие на горепосочените тенденции в общите приходи и разходи през периода 2004-2006 г. година към 31.12.2006 г. крайният финансов резултат е печалба в размер на 10 547 хил.лв.

Влиянието на инфлацията и промените във валутния курс, както и икономическите, данъчните, политически и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството, са разгледани подробно в раздел “Рискови фактори”.

4.2. Ликвидност и капиталови ресурси

4.2.1. Описание на вътрешните и външни източници на ликвидност за последните 3 финансови години

Ликвидността изразява способността на дружеството да покрива текущите си задължения. Основните видове ликвидност, които се изчисляват са - **обща, бърза, незабавна и абсолютна**. Те се различават по броя елементи от текущите активи, които се съотнасят към текущите задължения.

ЛИКВИДНОСТ	2004	2005	2006
Обща ликвидност	0.92	1.33	7,45
Бърза ликвидност	0.80	1.33	7,45
Незабавна ликвидност	0.75	1.30	7,27
Абсолютна ликвидност	0.75	1.30	7,27

Общата ликвидност служи за проверка на способността на дружеството да покрива текущите си задължения с всички налични краткосрочни активи. Както е видно, коефициента на обща ликвидност нараства съществено и през 2006 г. е 7,45. Основният фактор за високите коефициенти на ликвидност са нарастване на блокираните парични средства на дружеството в дела на паричните средства в резултат на вписан залог в размер на 10 757 хил.лв.

Бързата ликвидност изразява възможността на дружеството да покрива своите текущи задължения чрез краткосрочните си вземания, финансови активи и налични парични средства. Този коефициент също нараства съществено през 2006 година.

Незабавната ликвидност представлява степента, в която краткосрочните финансови активи и паричните средства покриват текущите задължения. През 2005 г. незабавната ликвидност е 1,30 , докато през 2006 г. значението и е 7,27.

Абсолютната ликвидност изразява способността на дадена компания да погаси текущите си задължения само с наличните си парични средства. Както е видно от таблицата по-горе, абсолютната ликвидност е на равнище от 7,27 през 2006 г. спрямо 1,30 през 2005 г. Този коефициент означава, че дружеството е способно да покрие всичките си текущи задължения дори и само с наличните си парични средства.

Към 31.12.2006 година собственият капитал на дружеството е в размер на 21 640 хил. лв. В общата сума на собствения капитал най-голям дял има акционерният капитал. В периода 2003-2005 година той остава в размер на 2 080 хил. лева. Сериозен ръст на основният капитал има в началото на 2006 година. Той е следствие от апортирането на апартамент хаус „България” и парцел в местността „Панчарево” в основния капитал на „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис”. В рамките на последните три години Дружеството не е формирало резерви.

В таблицата по-долу е посочена информация за вътрешните източници на ликвидност.

	2004	2005	2006
Собствен капитал			
Основен капитал	2 080	2 080	11 038
Резерви	0	0	0
Финансов резултат	29	55	10 062
Общо собствен капитал	2 109	2 135	21 640
Общо пасиви и собствен капитал	2 169	2 195	34 698

Към 31.12.2006 г. дружеството има привлечен капитал в размер на 6 млн. евро. (Повече информация вж. т. 4.2.3.)

4.2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

В таблицата по-долу са представени данни за паричните потоци през последните три години.

		2004	2005	2006
А. Парични потоци от основната дейност				
1	Постъпления от клиенти	318	633	1175
2	Свързани с трудови вознаграждения	-52	-64	-31
3	Свързани с лихви, комисионни, дивиденди и др.	0	0	0
4	Платени и възстановени данъци върху печалбата	-5	-5	-5
5	Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци	-12	-41	75
6	Други парични потоци от основната дейност	-6	0	1
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		243	180	1038
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност				
1	Свързани с дълготрайни активи	-202	-147	-1653
2	Свързани с краткосрочни финансови активи	0	0	0
3	Свързани с лихви, комисионни, дивиденди и др.	0	0	0
4	От бизнес комбинации - придобивания	0	0	0
5	От положителни и отрицателни валутни курсови разлики	0	0	0
6	Други	0	0	0
Всичко парични потоци от инвест. дейност (Б)		-202	-147	-1653
В. Парични потоци от финансовата дейност				
1	От емитиране и придобиване на ценни книжа	0	0	0
2	От допълнителни вноски и връщането им на собствениците	0	0	0
3	Свързани с получени или предоставени заеми	0	0	11 800
4	Свързани с лихви, комисионни, дивиденди и др.	0	0	-411
5	Плащания на задължения по лизингови договори	0	0	0
6	От положителни и отрицателни валутни курсови разлики	0	0	0
7	Други парични потоци от финансовата дейност	-1	0	-1
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		-1	0	11 328
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		40	33	10 713
Д. Парични средства в началото на периода		5	45	78
Е. Парични средства в края на периода		45	78	79
Ж. Блокирани парични средства				10 757

4.2.3. Размер на заемите към края на разглеждания период и информация за техния надеж

Към 31.12.2006 г. Дружеството има следните заеми:

➤ получен дългосрочен кредит в размер на 500 000 Евро от „Българска Пощенска Банка” АД, с краен срок на погасяване – 2013 г. и годишна лихва – действащия тримесечен Еврибор плюс надбавка от 3.5 %, с краткосрочно задължение по главницата (платимо до 31.12.2007 г.) в размер на 110 хил. лв. (56 хил. евро);

➤ получен дългосрочен кредит в размер на 5 500 000 Евро от „Българска Пощенска Банка” АД, с краен срок на погасяване – 2013 г. и годишна лихва – действащият тримесечен Еврибор плюс

надбавка от 3.5 %, с краткосрочно задължение по главницата (платимо до 31.12.2007 г.) в размер на 1 205 хил. лв. (616 хил. евро).

4.2.4. Информация за използвани финансови инструменти

Няма финансови инструменти, валута и лихвени проценти, които да са от значение за оценката на ликвидността на дружеството.

4.2.5. Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи

Извършването на капиталови разходи в рамките на обичайната дейност на дружеството е свързано с разширяване и обновяване на наличната капиталова база. На този етап подобни ангажименти по отношение на два от обектите - Апартамент хаус „Изток” и Апартамент хаус „България” няма; такива не се и очакват.

4.3. Описание на развойната дейност на емитента за последните 3 години

Емитентът не е извършвал развойна дейност от учредяването си до момента.

4.4. Основни тенденции

Използваните в този раздел, както и на други места в Регистрационния документ думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява”, “планира”, “цели” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Нашите реални бъдещи финансови резултати могат да се различават съществено, в частност да бъдат значително по-ниски, от нашите прогнози.

По-долу са представени прогнозни финансови данни за дейността на Дружеството до края на 2008 г.

Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница Регистрационния документ). Възможно е бъдещото развитие в сектора или финансовото състояние на Дружеството да се различават значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

Активи

Общите активи на „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” нарастват с 5% в периода 2003 – 2005 година. За същия период дълготрайните материални активи нарастват с 2%.

Към края на 2006 г. общите активи възлизат 34 698 хил. лева. Прирастът се дължи на увеличението на ДМА. Както вече споменахме, това са Апартамент хаус „България” и парцелът в местността „Панчарево”.

Сумата на паричните средства в края на 2005 година е била 78 хил. лева, а в края на 2006 г. - 10 791 хил.лв.

Пасиви

Пасивите на „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” до края на 2005 година са съставени само от краткосрочни пасиви. Те от своя страна са съставени само от краткосрочни задължения, които за 2003 година са 5 хил. лв. В края на 2005 година краткосрочните задължения възлизат на 60 хил. лв. Делът на задълженията към доставчици и клиенти е най-голям – 80%.

Към края на 31.12.2006 г. нетекущите пасиви на дружеството са 11 573 хил.лв.

Собствен капитал

Основният капитал е на стойност 11 038 хил. лв. Собственият капитал е на стойност 21 640 хил. лева.

Дружеството „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” на този етап притежава два напълно завършени и пуснати в експлоатация обекта. Първият от тях е Апартамент хаус „Изток”. Той е функционален от 2003 година, но основната си дейност започва да извършва от началото на 2004. Всички предоставени счетоводни данни до края на 2005 година са в резултат експлоатацията само на този обект.

Вторият обект е Апартамент хаус „България”. Обектът е завършен в края на 2005 година. Неговата цялостна експлоатация стартира в началото на 2006 година.

Освен двата апартамент хауса от началото на 2006 година в активите на дружеството е включен и парцел, намиращ се в местността Панчарево. Той е част от проект „Панчарево”.

За по-пълна представа относно бъдещите намерения на дружеството за развитие и експлоатация на трите условно разделени обекта, които в бъдеще ще формират парични потоци ще се спрем последователно на всеки един от тях.

Апартамент хаус „Изток”

✓ **Предназначение:**

Самостоятелна жилищна сграда с хотелско обслужване, част от Миникомплекс “Изток”

✓ **Адрес:** ул. “Атанас Далчев” 6, гр. София

✓ **РЗП:** 2 204,63 кв.м., с урегулиран поземлен имот 1802 кв.м.

✓ **Брой стаи/апартаменти:** 26

✓ **Услуги:** хотелско

обслужване, фитнес център, сауна, масаж, ресторант, градина

✓ **Заегост (средногодишно):** ~85 %

✓ удостоен с престижната **награда** “Сграда на годината” за 2002 год. в категория “Жилищни сгради”

✓ **Период на изпълнение:** май 2001 год. – януари 2002 год.

✓ **Статус:** действаща сграда



- Приходите от дейността на АХ „Изток” ще се формират на база сключен договор за наем. „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” отдава Апартамент хаус „Изток” срещу месечен наем от 50 хил. лева. Договорът е четиригодишен и започва да тече от началото на април 2006 г.
- Приходите за 2006 година се формират като сума от приходите от собствено управление на обекта до края на март, и от наеми от началото на април до края на годината.

- В договора е предвидена индексация на получавания наем в началото на всяка договорна година с темпа на инфлация, отчетен с „Индекс на потребителските цени” на ЕС 25, който Евростат публикува редовно.
- В изчисленията за прогнозните приходи са използвани прогнозите на Европейската Централна Банка за бъдещите стойности на индекса на потребителските цени. Както е видно от таблицата „Прогнози за инфлация”, най-голяма е вероятността инфлацията за 2007 година да бъде в интервала от 2% до 2,4%. За 2010 г. най-голяма е вероятността инфлацията да бъде в диапазона 1,5%-1,9%. Имайки предвид тези прогнози, ние залагаме, че приходите от наем ще нарастват средногодишно с 2%. Същият процент е заложен и за разходите за застраховка и данъци.

Прогнози за инфлация		
	2007	2010
Средна вероятна стойност	2.0	1.9
Стандартно отклонение	0.2	0.2
Брой съвпадения	57	46
Вероятностно разпределение	2007	2010
<0.0%	0.3	0.4
0.0-0.4%	0.5	1.1
0.5-0.9%	1.8	3.8
1.0-1.4%	7.1	11.5
1.5-1.9%	36.6	38.6
2.0-2.4%	40.2	30.6
2.5-2.9%	11.3	9.3
3.0-3.4%	2.0	3.6
>3.5%	0.3	1.1
Total	100.0	100.0

Източник: ECB http://www.ecb.int/stats/prices/indic/forecast/html/table_3_2006q1.en.html

- Разходите, които ще прави „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” в прогнозния период включват застраховка, плащания на данъци на недвижимата собственост и разходи за поддръжка и амортизации.

Прогнозни данни за основните приходи и разходи свързани с експлоатацията на обекта са представени в таблицата.

Апартмънт Хаус Изток	2007	2008
в хил. лв.		
Приходи от основна дейност	612	624
Разходи за основната дейност (застраховки и данъци)	11	11
Разходи за поддръжка	31	31
Амортизации	159	159

Апартмънт хаус „България”

- ✓ **Предназначение:**
Самостоятелна жилищна сграда с хотелско обслужване, част от Миникомплекс “България”
- ✓ Апартмънт хаус “България” се намира в леснодостъпен от центъра и крайградските части район с множество нови административни сгради, в близост до бул. България.
- ✓ **Адрес:** ул. “Невестина скала”, кв. Борово, гр. София
- ✓ **РЗП:** 7 025 кв.м.
- ✓ **Брой стаи/апартаменти:** 47
- ✓ **Услуги:** хотелско обслужване, закрит басейн, фитнес център, сауна, масаж, таласотерапия, козметик, фризьор, ресторант, лоби бар, градина
- ✓ **Статус:** довършителни работи



Допускания, направени в прогнозните данни за Апартмънт хаус „България”

- Приходите от дейността на АХ „България” включват приходи от наем. „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” вече има сключен четири годишен договор за отдаване на Апартмънт хаус „България”. За периода април-юни 2006г. месечният наем е 40 хил. лева. От юли 2006 г. до края на четиригодишния период месечният наем е 70 хил. лева. Разликата се дължи на периода, необходим за разработване на апартмънт хауса.
- В договора е предвидена индексация на наема, която отговаря на същите условия, описани по-горе в допусканията на АХ „Изток”.
- За разходите за данък и застраховка важат допусканията, направени за АХ „Изток”.
- Разходите, които ще прави „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” в прогнозния период включват застраховка, плащания на данъци на недвижимата собственост и разходи за поддръжка и амортизации.

Прогнозни данни за основните приходи и разходи, свързани с експлоатацията на обекта са представени в таблицата.

Апартмънт Хаус България	2007	2008
в хил. лв.		
Приходи от наем	857	874
Разходи за основната дейност (застраховки и данъци)	49	50
Разходи за поддръжка	20	21
Амортизации	205	205

Проект „Панчарево”

- Към този момент проектът „Панчарево” е в подготвителна фаза.
- Проектът предвижда да бъдат изградени 18 броя къщи.
- Земята, върху която къщите ще бъдат построени е собственост на „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис”.
- Общата разгърната застроена площ (над земята) ще бъде приблизително 4500 кв.м.
- Инвестицията за изграждането на къщите се предвижда да бъде приблизително 6 млн. лева.

Допускания, направени в прогнозите за проект „Панчарево”

- Общата стойност на инвестицията в проекта се предвижда да бъде приблизително 6 млн. лева. В общия размер на инвестицията са включени разходите за строителство и разходите за проектантски услуги, тъй като тяхното извършване предстои. Предвидената цена за строителство на квадратен метър надземна застроена площ, включваща разходите за обзавеждане е 650 евро. За подземната е предвидена цена от 100 евро на кв.м. Общата РЗП над земята се предвижда да бъде 4 500 кв. метра, а подземната в размер приблизително на 2200 кв.м.
- Инвестиционните разходи се предвижда да бъдат извършени, като е показано в таблицата по години. За начало на строителния цикъл на инвестицията се счита месец март 2006 година. За проектантска дейност е заложен 6 месечен период, а за строителна дейност 18 месеца. Очаква се строителният цикъл да завърши февруари 2008 година. Тогава се предвижда да започне експлоатацията на вилите.
- Предвидено е постигане на 65% заетост през 2008 година и 80% през 2009 година. Този ръст се дължи на това, че вилите ще функционират само 10 месеца през цялата 2008 година, а през следващата - 12 месеца. Наемната цена на една къща се предвижда да бъде 2000 евро на месец без ДДС. Според Colliers International подобни цени са постижими за обзаведени къщи с три спални към края на 2005 година. Предвижда се тези цени да се запазят на това равнище до 2009 година.

Прогнозни данни за основните приходи и разходи, свързани с изграждането и експлоатацията на обекта са представени в таблицата.

Панчарево			
в хил. лв.	2007	2008	2009
Приходи от основната дейност	0	704	862
Разходи за основната дейност (без лихви и амортизации)	0	141	144
Инвестиционни разходи	4 065	787	0
Амортизации	0	250	300

Обобщена информация

- Приходите, разходите за основна дейност и разходите за поддръжка на „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД се формират, като суми от приходите и разходите съответно на АХ „Изток”, АХ”България” и проект „Панчарево”.

- Разходите за мениджмънт на „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД са общи за всички обекти. Предвижда се те да нарастват с 10% годишно за периода на прогнозата. Това нарастване се дължи на очаквания ръст на цената на труда.

	2007	2008
Приходи от основната дейност	1 469	2 061
Разходи за основна дейност (без разходи за заплати и амортизации)	59	173
Разходи за поддръжка	51	52
Разходи за мениджмънт на дружеството	22	24

Фактори, които могат да имат съществен ефект върху прогнозите

А. Фактори, върху които управителните органи могат да оказват влияние

- Дружеството ще формира своите приходи на база договори за наем през прогнозния период. Поради тази причина основният фактор, който може да повлияе на приходите е изпълнението на тези договори.
- Управлението на проекта „Панчарево”, както при неговото изграждане, така и при подsigуряването на заетост.

Б. Фактори, които са извън контрола на управителните органи

- Съществена промяна в разходите може да предизвикат извънредни събития, които биха породили необходимост от сериозни ремонтни дейности.
- Фактори, касаещи стабилността на цялата държава – политически, икономически, социално-културни – предполагаме, че макроикономическата, политическа стабилност ще се запази през следващите години.
- Повишаване на цените на строителните материали – предполагаме, че ръста на цените на строителните материали няма да изпреварва темпа на инфлацията измерен, с индекс на цените на производител.
- Лихвените равнища, които могат да се окажат влияние върху цената на финансиране на дружеството. Този риск е по-подробно обяснен в т. 2.2.1. *Специфични рискове.*

С подписа си на последната страница на Регистрационния документ, лицето, което го е изготвило, декларира, че съдържащите се в раздела прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

4.5. Прогнозна финансова информация:

Освен допусканията направени за всеки от отделните обекти за извеждането на прогнозата финансова информация са валидни следните общи допускания:

- 1/12 от годишните разходи за заплати и осигуровки се изплащат през следващата година
- 1/24 от приходите от продажби (т.е. 50 % от м. Декември) се изплащат през следващата година

- 1/24 от разходите за външни услуги и материали (т.е. 50 % от м. Декември) се изплащат през следващата година
- Вземанията от клиенти и задълженията към доставчици, персонал и НОИ към 31.12.2006 г. се изплащат през 2007 г.
- Плащанията за корпоративен данък е съобразен с евентуални авансови вноски
- Данъчните задължения към 31.12.2006 г. се изплащат през 2007 г.
- В ОПП не са предвидени плащания към и постъпления от бюджета за ДДС, тъй като това няма да промени нетния поток за трите години

Прогнозен Баланс

в (хил.лв.)

Активи	2007	2008
Краткотрайни активи		
Парични средства	1 187	607
Краткосрочни вземания	61	86
Материални запаси	0	0
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Общо краткотрайни активи	1 248	693
Дълготрайни активи		
Дълготрайни материални активи	15 536	15 709
Дълготрайни нематериални активи	0	0
Дълготрайни финансови активи	0	0
Търговска репутация	0	0
Общо дълготрайни активи	15 536	15 709
Общо активи	16 784	16 402
Пасиви и собствен капитал		
Краткосрочни пасиви		
Краткосрочни задължения	66	70
Приходи за бъдещи периоди и финансираня	0	0
Общо краткосрочни пасиви	66	70
Дългосрочни пасиви		
Дългосрочни задължения	4 943	3 802
Приходи за бъдещи периоди и финансираня	0	0
Общо дългосрочни пасиви	4 943	3 802
Собствен капитал		
Основен капитал	11 038	11 038
Резерви	0	0
Финансов резултат	737	1 492
Общо собствен капитал	11 775	12 530
Общо пасиви и собствен капитал	16 784	16 402

Прогнозен отчет за Паричните Потоци

	(в хил.лв)	2007	2008
А. Парични потоци от основната дейност			
1	Свързани с търговски контрагенти	1 318	1 790
2	Свързани с трудови възнаграждения	0	0
3	Платени и възстановени данъци върху печалбата	-54	-133

4	Други парични потоци от основната дейност	0	0
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		1 264	1 657
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност			
1	Свързани с дълготрайни активи	-4 065	-787
Всичко парични потоци от инвест. дейност (Б)		-4 065	-787
В. Парични потоци от финансовата дейност			
1	Свързани с получени или предоставени заеми	-1 141	-1 141
2	Свързани с лихви, комисионни, дивиденди и др.	-389	-309
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		-1 530	-1 450
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		-4 331	-580
Д. Парични средства в началото на периода		5 518	1 187
Е. Парични средства в края на периода		1 187	607

Прогнозен отчет за Приходи и Разходи

	(в хил. лв.)	2007	2008
Приходи за обичайна дейност			
Нетни приходи от продажби		1 469	2 061
Приходи от финансираня		0	0
Финансови приходи		0	0
Общо приходи от дейността		1 469	2 061
Извънредни приходи		0	0
Общо приходи		1 469	2 061
Разходи за обичайна дейност			
Разходи по икономически елементи		497	864
Суми с корективен характер		0	0
Финансови разходи		389	309
Общо разходи за дейността		886	1 173
IV.Извънредни разходи		0	0
Счетоводна печалба		583	888
V.Разходи за данъци		87	133
Нетна печалба/загуба		496	755

Отчет за Собствения капитал

(в хил.лв.)		2007	2008
Собствен капитал			
	Основен капитал	11 038	11 038
	Резерви	0	0
	Финансов резултат	737	1 492
Общо собствен капитал		11 775	12 530
Общо пасиви и собствен капитал		16 748	16 402

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

5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

5.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД се състои от две физически лица, едно от които е независим член на Съвета по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и едно юридическо лице.

5.1.1. Марио Захариев Захариев – Председател на Съвета на директорите

Марио Захариев (роден 1956 г.) има средно образование, завършил е професионално техническо училище по електропромишленост в гр. София. Има и придобита квалификация от Центъра към ТК /Балкан Турист/. Марио Захариев е член на Съвета на директорите на Дружеството от учредяването му. През последните пет години и до момента г-н Захариев участва в следните други дружества по следния начин: едноличен собственик на капитала на „Агроплант” ЕООД, гр.Грамада; съдружник и управител на „Изида Инвест” ООД, гр. София; акционер и член на Съвета на директорите, представляващ „Аполония Понтика” АД, Созопол; съдружник и Управител на „Спа Холидей” ООД, София; съдружник и член на СД на „Технометал 96” АД, София; едноличен собственик на капитала на „Строй Инвест 2002” ЕООД, София; съдружник и управител на „Изида” ООД, София; едноличен собственик на капитала на „Агро Грам” ЕООД, София; акционер и Изпълнителен директор на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, София; акционер и член на СД, представляващ „Санта Марина” АД, София; съдружник и Управител на „Иван Рилски Пропъртис” ООД, София; Управител на „ФеърПлей Кънстръкшънс” ЕООД, София. До средата на декември 2004 г. Марио Захариев Захариев е бил управител на «М.Е.Г. Лозенец» ООД, София.

На Марио Захариев Захариев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му през последните 5 години.

5.1.2. Михаил Михайлов Заимов – независим член на Съвета на директорите

Михаил Михайлов Заимов (роден 1965 г.) има висше образование “Обща история на изкуството” от Парижки университет Сорбона (1991 г.). От 1992 г. до 1997 г. е Управител на БАК – компания, представител на Coopers & Lybrand (сега Pricewaterhouse Coopers) за България. Бил е продуцент във “Външни продукции” към Българска Национална Телевизия. В периода 1994 г. -1996 г., г-н Заимов е работил към главна редакция “Лик” на БНТ и има реализирани над 40 предавания. Към настоящия момент е ангажиран с дейността на ГД “Колокита”, като ръководител проекти, свързани с развитието на инфраструктурната система – прокарване на магистрален водопровод и изграждане на ел. мрежа около гр. Созопол (местността “Колокита”, с площ 1300 дка). Михаил Заимов е член на Съвета на директорите на “Онборд сървиз” АД, гр. София и на «Аполония Понтика» АД, гр. Бургас, и прокурист на «Парк» АДСИЦ, гр. София. Бил е управител на “Българска агрокомпания – БАК” ЕООД, гр. София

На Михаил Михайлов Заимов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му през последните 5 години.

5.1.3. «ФеърПлей Интернешънъл» АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите (Изпълнителен директор)

«ФеърПлей Интернешънъл» АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. «Черни връх», 51Б, вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 18066/1993 г., код по БУЛСТАТ 831372469, дан. № 1222024486.

Предметът на дейност на «ФеърПлей Интернешънъл» АД е: 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 и 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.

«ФеърПлей Интернешънъл» АД се представлява при изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите на Дружеството от:

Анна Петрова Захариева – представител на «ФеърПлей Интернешънъл» АД по смисъла на чл. 234, ал. 1, изр. трето от Търговския закон в Съвета на директорите на Дружеството.

Анна Захариева (родена 1969 г.) е завършила Висшия Икономически институт „Карл Маркс” – София, специалност „Международни икономически отношения”, с образователна степен «Магистър» и квалификация «икономист». Анна Захариева е акционер в Дружеството и изпълнителен директор от 2003 г., като от март 2006 г. е освободена от длъжността член на съвета и е определена за представител на юридическото лице – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор. Анна Захариева е изпълнителен директор на “ФеърПлей Интернешънъл” АД, рег. по ф.д. № 18066/1993г. на СГС от 1993 год. до момента; акционер и член на СД, представляващ “Санта Марина” АД, регистрирано по фирмено дело № 924/2005г. на СГС, от 2005 год. до момента; управител и съдружник в “Иван Рилски Пропъртис” ООД, регистрирано по фирмено дело № 8142/2005г., от 2005 год. до момента; управител на “Ековин Продукт” ЕООД, регистрирано по ф.д. № 13960/2004г. на СГС от 2004год. до момента; управител на “Екоплант Продукт” ЕООД, регистрирано по ф.д. № 13961/2004г., от 2004 год. до момента; управител на “Агроплант” ЕООД; регистрирано по ф.д. № 13957/2004г. на СГС от 2004 год. до момента; управител на “Агроспорт вилидж” ЕООД, регистрирано по ф. д. № 13959/2004г., от 2004 год. до момента; управител на “Агровин Продукт” ЕООД, регистрирано по ф.д. № 13958/2004г. на СГС, от 2004 год. до момента; едноличен собственик на капитала и управител на „Агросорт” ЕООД, гр. Грамада, рег. по ф.д. № 52/2006г. на Видински Окръжен Съд; член на съвета на директорите от 28.07.2005 год. и акционер на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, София, рег. по ф.д. № 8851/2005год. на СГС. Анна Захариева е съдружник, притежаващ 45% от капитала на “Европроект консулт” ООД, рег. по ф.д. № 4932/2005 г. на СГС. От 2004 год. до 25.05.2005 год. Анна Захариева е била управител на “Технотранс Глобъл” ЕООД (с предишно наименование “Спорт Турист 2004” ЕООД), рег. по ф.д. № 13962/2004год. на СГС.

На Анна Петрова Захариева не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ през последните 5 години.

5.2 Информация за дейността на Съвета на директорите

Марио Захариев Захариев и «ФеърПлей Интернешънъл» АД са избрани за членове на първия Съвет на директорите от Учредителното събрание, проведено на 19.12.2003 г., с мандат от 3 години. Михаил Михайлов Заимов е избран за член на Съвета на директорите от Общо събрание на акционерите, проведено на 14.03.2006 г., с мандат от 5 години.

С всички настоящи членове на Съвета на директорите са сключени договори за управление до края на мандата, за който са избрани. Договорите за управление, сключени между Дружеството и

членовете на Съвета на директорите, не предвиждат изплащане на компенсации на членовете на Съвета при прекратяване на договорите.

5.3 Възнаграждения, изплатени от "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения за дейността си през последната финансова година. Дружеството не дължи на членовете на Съвета на директорите изплащане на никакви суми под формата на възнаграждения, компенсации или обезщетения.

5.4 Информация за служителите на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД

Към края на 2003 г. Дружеството не е имало служители, тъй като е вписано в търговския регистър в края на годината и започва да извършва дейност в началото на 2004 г. В следващата таблица е посочен броя служителите по вид дейност:

	2003	2004	2005	2006
Управител	0	1	1	1
Директор връзки с инвеститорите				1
Счетоводител	0	1	1	1
Администратор	0	3	3	
Старши камериери	0	1	1	
Камериери	0	8	10	1
Техник	0	1	1	1
Озеленител	0	1	1	1
Охрана	0	5	4	
Готвач	0	1	1	
Сервитьор	0	2	2	
Всичко	0	24	25	5

От 21.12.2006 г. по чл.114 от Кодекса на труда на длъжност Директор връзки с инвеститорите във „ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис“ АД е назначена Милена Марио Захариева.

5.5 Информация за притежавани акции на емитента

Двама от членовете на Съвета на директорите – Марио Захариев и “ФеърПлей Интернешънъл” АД, както и представителят на последното в Съвета на директорите на Дружеството – Анна Петрова Захариева, притежават акции от капитала на Дружеството към 31.12.2006 г., както следва:

Име (наименование):	Брой притежавани акции:	% от капитала / гласовете в Общото събрание:
1. “ФеърПлей Интернешънъл” АД	9 289 400	84.156
2. Марио Захариев Захариев	1 748 400	15.839
3. Анна Петрова Захариева	500	0.0045

6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА

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

Всяка издадена от Дружеството акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите. Към датата на настоящия документ следните лица притежават над 5 на сто от капитала и от гласовете в Общото събрание на Дружеството:

Данни	ПРЯКО УЧАСТИЕ		ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	
	Бр. Акции	% участие	Бр. Акции	% участие
1. ФеърПлей Интернешънъл АД	9 289 400	84,156 %	11 037 800	99,995%
2. Марио Захариев Захариев	1 748 400	15,839 %	11 037 800	99,995%

Съществена промяна в броя притежавани акции през последните 3 години:

При учредяването на Дружеството през декември 2003 г.:

- “ФеърПлей Интернешънъл” АД е записало 20 785 акции с номинална стойност от 100 лева всяка, представляващи 99.93% от капитала и от гласовете в Общото събрание;
- Марио Захариев е записал 10 акции с номинална стойност от 100 лева всяка, представляващи 0.048% от капитала и от гласовете в Общото събрание.

При увеличаването на капитала на Дружеството от 2 080 000 лева на 11 038 300 лева по решение на Общото събрание от 14.03.2006 г., вписано със съдебно решение № 5/27.03.2006 г. по ф.д. № 13265/2003 г. на СГС:

- “ФеърПлей Интернешънъл” АД е записало още 6 790 900 акции с номинална стойност от 1 лев всяка, с което общият му дял в капитала и гласовете в Общото събрание след увеличението става 80.35%;
- Марио Захариев е записал още 2 167 400 акции с номинална стойност от 1 лев всяка, с което общият му дял в капитала и гласовете в Общото събрание след увеличението става 19.64%.
- На 15.12.2006 г. Марио Захариев е продал 420 000 бр. акции с номинална стойност от 1 лев всяка, с което общият му дял в капитала и гласовете в Общото събрание става 15.839%. Общият дял на «ФеърПлей Интернешънъл» АД в капитала и гласовете в Общото събрание нараства на 84,156%

6.2 Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко

“ФеърПлей Интернешънъл” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. “Черни връх” 51Б, контролира Дружеството, тъй като притежава пряко 9 289 400 акции, представляващи 84.156% от капитала и от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

6.3 Сделки със свързани лица

6.3.1 Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ:

“Свързани лица” са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; б) неконсолидирани дружества, в които Дружеството 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 Дружеството; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на Дружеството, включително членовете на Съвета на директорите, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица 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 Дружеството; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

От учредяването си до момента Дружеството е сключвало сделки с мажоритарния си акционер „ФеърПлей Интернешънъл” АД, по силата на които е възлагало на последното производство на стоки или предоставяне на услуги, срещу заплащане на възнаграждение. По-долу е посочен вида на сделките и размера на възнаграждението в лева:

Вид сделки	В лв.		
	2004	2005	2006
Ремонти и поддръжка на сграда	70 550	92 620	-
Производство на мебели	48 000	9 870	-
Консумация на наематели на Дружеството в ресторант „Модерато”, собственост на “ФеърПлей Интернешънъл” АД*	119 242	138 914	138 868
Маркетинг и реклама	-	7 580	-

* Посочената информация се отнася за случаите, когато консумацията в ресторанта е включена в цената на нощувките. Цената се заплаща от наемателите на Дружеството, което от своя страна заплаща на “ФеърПлей Интернешънъл” АД за консумацията на наемателите си.

Дружеството е сключило два договора за наем със свързаното лице “ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД:

- Договор от 01.04.2006 г., по силата на който Дружеството отдава под наем Апартамент хаус “Изток” срещу заплащане на месечен наем в размер на 50 000 лева. Договорът е сключен за срок от 4 години, считано от м. април 2006 г. В договора е предвидена индексация на получавания наем в началото на всяка договорна година с темпа на инфлация, отчетен с „Индекс на потребителските цени” на ЕС 25, който Евростат публикува редовно.
- Договор от 01.04.2006 г., по силата на който Дружеството отдава под наем Апартамент хаус “България” срещу заплащане на месечен наем в размер на 40 000 лева за периода април-юни 2006 г., а считано от м.юли 2006 г. до края на срока месечният наем е 70 000 лева. Договорът е сключен за срок от 4 години. В договора е предвидена индексация на получавания наем в началото на всяка договорна година с темпа на инфлация, отчетен с „Индекс на потребителските цени” на ЕС 25, който Евростат публикува редовно.

Дружеството не е отпусвало заеми на свързани лица по смисъла на горепосочената дефиниция.

Върху следните недвижими имоти, собственост на Дружеството, са учредени договорни ипотечи в полза на търговски банки за обезпечаване на задължения на трети лица - мажоритарния акционер в Дружеството “ФеърПлей Интернешънъл” АД и дружеството от икономическата група на емитента “Иван Рилски Пропъртис” ООД:

- Договорна ипотечка в полза на “Българска Пощенска Банка” АД за обезпечаване на задълженията на „ФеърПлей Интернешънъл” АД към банката по сключения между тях Договор за овърдрафт № 3962/22.10.2004 г., учредена върху урегулиран поземлен имот (УПИ) III - 159, в кв. 38, по плана на гр. София, местността "Изток", ВЕДНО с "Апартмънт Хаус Изток" - жилищна сграда с подземни гаражи, помещение за фитнес, помещение за кафе-аперитив с топла кухня, топлозахранване и абонатна станция и външни връзки - ВиК и НН, находящ се в гр. София, СО, р-н "Изгрев", ул. "Атанас Далчев" № 6;
- Договорни ипотечи в полза на ТБ „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, учредени върху УПИ VIII - 1437, 1655, 288 кв.м., местност бул. България - Мотописта; ВЕДНО с изградения в него бл. 4 - „Апартмънт Хаус България”, за обезпечаване на задължения на „ФеърПлей Интернешънъл” АД и „Иван Рилски Пропъртис” ООД по три договора за кредит, както следва:
 - Договор за банков кредит от 21.04.2003 год. между „Райфайзенбанк /България/” ЕАД и „ФеърПлей Интернешънъл” АД като кредитополучател;
 - Договор за банков кредит от 10.02.2006 год. между „Райфайзенбанк /България/” ЕАД и „ФеърПлей Интернешънъл” АД като кредитополучател;
 - Договор за банков кредит от 15.08.2005 год. между „Райфайзенбанк /България/” ЕАД, „Иван Рилски Пропъртис” ООД като кредитополучател и „ФеърПлей Интернешънъл” АД в качеството му на солидарен съдлъжник.

ФеърПлей Интернешънъл АД, дружеството-майка на емитента е отпуснало на свързани лица – дружества от икономическата група следните заеми:

Фирма	Договор/Анекс	Дата на сключване	Стойност в лв.	Краен срок на договор/анекс	Год. лихва	Салдо към момента
Строй Инвест 2002 ЕООД	Търговски заем	30.7.2004	2000000	30.12.2004	7%	
	Анекс към договора	27.9.2004	1000000	30.12.2006	7%	
	Общо задължения		2000000		7%	1840000
Агро Грам ЕООД	Търговски заем	10.1.2005	250000	31.12.2007	7%	145000
Санта Марина АД	Търговски заем	03.5.2005	10000000	31.12.2006	7%	8077600
Технотранс Глобъл ООД	Търговски заем	01.6.2005	100000	31.12.2006	7%	90000
Туристинженеринг ЕАД	Търговски заем	10.9.2004	130000	30.6.2006	7%	117000
Проект 2002 ООД	Търговски заем	01.3.2005	400000	31.12.2005	7%	400000
Изида ООД	Търговски заем	03.1.2005	350000	30.6.2006	7%	350000
Изида ООД	Търговски заем	03.1.2005	19558	30.6.2006	7%	350000
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Търговски заем		10000		7%	10000
ОБЩО:			13259558			11318 723

„Феърплей Интернешънъл” АД е поръчител на дъщерното си дружество “Технотранс глобъл” ЕООД по следните договори за финансов лизинг на моторни превозни средства и оборудване:

Банка, лизингова компания, други кредитори	Дата на получаване	Падеж	Размер на отпуснатата сума и първоначалната вноса с ДДС	Остатък към датата 31.03.3006
--	--------------------	-------	---	-------------------------------

Хеброс лизинг ЕАД	01.08.2005	01.08.2007	69 189.44 лв.	41 657.80 лв.
Хеброс лизинг ЕАД	25.08.2005	01.09.2008	71 508.28 лв.	53 631.20 лв.
Хеброс лизинг ЕАД	14.12.2005	14.12.2007	187 759.68 лв.	131 431.76 лв.
Хеброс Ауто ЕООД	05.10.2005	05.10.2007	20 699.75 лв.	15 567.96 лв.
Хеброс Ауто ЕООД	05.10.2005	05.10.2007	20 699.75 лв.	15 567.96 лв.
Хеброс Ауто ЕООД	05.10.2005	05.10.2007	20 699.75 лв.	15 567.96 лв.
Хеброс Ауто ЕООД	05.10.2005	05.10.2007	20 699.75 лв.	15 567.96 лв.
Хеброс Ауто ЕООД	05.10.2005	05.11.2007	20 700.00 лв.	16 387.52 лв.
Хеброс Ауто ЕООД	02.11.2005	02.11.2007	20 700.00 лв.	16 387.53 лв.
Хеброс Ауто ЕООД	10.11.2005	09.11.2007	20 700.00 лв.	16 387.52 лв.
Райфайзен Ауто Лизинг България ЕООД	16.08.2005	31.08.2007	15750.01 лв.	10 195.80 лв.
Райфайзен Ауто Лизинг България ЕООД	16.08.2005	31.08.2007	163 820.32 лв.	120 626.67 лв.
Хеброс лизинг ЕАД	20.01.2006	20.02.2009	58 674.90 лв.	43 954.64 лв.
НВВ Лизинг	28.12.2005	01.02.2009	34 864.62 лв.	28 980.98 лв.
ДСК Ауто Лизинг ЕООД	21.03.2006	01.07.2008	27 000.00 лв.	20 368.43 лв.
ДСК Ауто Лизинг ЕООД	29.03.2006	01.04.2009	18 435.00 лв.	16 591.51 лв.
		Общо сума:	791 901.25 лв.	578 873.50 лв.

„Феърплей Интернешънъл” АД е солидарен длъжник по договор за банков кредит от 15.08.2005 г., с кредитодател – “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, кредитополучател – „Иван Рилски Пропъртис” ООД (дъщерно дружество на „Феърплей Интернешънъл” АД), със срок на погасяване на кредита – 25 юли 2007 г. Кредитът е револвиращ в размер на 3 000 000 евро.

Няма сделки от съществено значение за емитента или за свързаните лица, които са необичайни по вид и/или условия.

6.3.2 Актуалната информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриста и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или го контролират

а) Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД

Марио Захариев Захариев – Председател на Съвета на директорите

1. Притежава пряко най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на:

- “Аполония Понтика” АД, гр. Созопол – 50%;
- “Спа Холидей” ООД, гр. София- 45%;
- “Технометал 96” АД, гр. София – 38.30%;
- “Изида” ООД, гр.София – 37.50%;
- „Изида Инвест” ООД, гр. София – 50%.

Притежава **непряко** – чрез Анна Петрова Захариева (свързано лице по смисъла на § 1, т. 12, б. “Г” от ДР на ЗППЦК), 45% от капитала и от гласовете в ОС на “Европроект Консулт” ООД, гр. София и 100% от капитала на “Агросорт” ЕООД, гр. Грамада.

2. Има контрол по смисъла на §1, т. 13, б. “а” от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху, тъй като е едноличен собственик на капитала на:

- “Строй Инвест 2002” ЕООД, гр. София;
- “АгроГрам” ЕООД, гр.София;
- „Агроплант” ЕООД , гр. Грамада.

3. Участва в управителните и контролни органи на следните юридически лица:

- “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД, гр. София – член на СД;
- “Санта Марина” АД, гр. София, - член на СД и представляващ дружеството;
- “Иван Рилски Пропъртис” ООД, гр. София - Управител;
- “Аполония Понтика” АД, гр. Созопол - Изпълнителен директор;
- “Спа Холидей” ООД, гр. София – Управител;
- “Изида” ООД, гр.София - Управител;
- “Технометал 96” АД, гр. София - член на СД;
- “ФеърПлей Интернешънъл” АД, гр. София - Изпълнителен директор;
- „Феърплей Кънстръкшънс” ЕООД, гр. София – Управител;
- „Изида Инвест” ООД, гр. София – Управител;
- „Агроплант”, гр. Грамада – Управител.

Михаил Михайлов Заимов – член на Съвета на директорите на “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД:

1. не притежава пряко или непряко 25 на сто или повече от гласовете в Общото събрание на юридическо лице и няма контрол върху юридически лица.

3. участва в управителните и контролни органи, и е прокурист на следните юридически лица:

- “Онборд сървиз” АД, гр. София – член на Съвета на директорите;
- „Аполония Понтика” АД, гр. Бургас – член на Съвета на директорите;
- “Парк” АДСИЦ – прокурист.

“ФеърПлей Интернешънъл” АД – Изпълнителен директор:

1. Притежава пряко най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на:

- «Проект 2002» ООД, София – 50%.

2. Има контрол по смисъла на §1, т. 13, б. “а” от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху следните дружества, тъй като притежава пряко над 50 на сто от гласовете в Общото събрание:

- „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД, София – 84,16%;
- «Туристинженеринг» ЕАД, София -100%;
- «Агроплант» ЕООД, София – 100%;
- «Агросорт вилидж» ЕООД, София – 100%;
- «Екоплант продукт» ЕООД, София – 100%;
- «Ековин продукт» ЕООД , София – 100%;
- «Технотранс Глобъл» ЕООД, София – 100%;
- «Санта Марина» АД, София – 96,89%;
- «Агровин продукт» ЕООД, София – 100%;
- «Иван Рилски Пропъртис» ООД, София – 90,84%;

- «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ, София – 73,60%;
- «ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт» ЕООД, София – 100%;
- «ФеърПлей Кънстръкшън» ЕООД, София – 100%;
- „ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризм” ЕООД, София – 100%.

3. Участва в управителните и контролни органи на следните юридически лица:

- “ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД - член на Съвета на директорите.

Анна Петрова Захариева – представител на “ФеърПлей Интернешънъл” АД в Съвета на директорите на “ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД:

1. Притежава пряко най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на:

- “Европроект Консулт” ООД – 45% от капитала и от гласовете в ОС на съдружниците.

Притежава **непряко** – чрез Марио Захариев Захариев (свързано лице по смисъла на § 1, т. 12, б. “г” от ДР на ЗППЦК), следния дял от гласовете в ОС на: “Аполония Понтика” АД, гр. Созопол – 50%; “Спа Холидей” ООД, гр. София- 45%; “Технометал 96” АД, гр. София – 38.30%; “Изида” ООД, гр.София – 37.50%; „Изида Инвест” ООД, гр. София – 50%; “Строй Инвест 2002” ЕООД, гр. София – 100%; “АгроГрам” ЕООД, гр.София – 100%; „Агроплант” ЕООД , гр. Грамада – 100%.

2. Има контрол по смисъла на §1, т. 13, б. “а” от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху:

- “Агросорт” ЕООД, гр. Грамада – притежава пряко 100% от капитала.

3. Участва в управителните и контролни органи на следните юридически лица:

- “ФеърПлей Интернешънъл” АД, гр. София – член на Съвета на директорите;
- “ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис” АД, гр. София – като представител на “ФеърПлей Интернешънъл” АД в Съвета на директорите;
- “Санта Марина” АД, гр. София – член на СД;
- “Ековин Продукт” ЕООД, гр. София - управител;
- “Екоплант Продукт” ЕООД, гр. София - управител;
- “Агроплант” ЕООД , гр. София - управител;
- “Агроспорт вилидж” ЕООД, гр. София - управител;
- “Агровин Продукт” ЕООД, гр. София - управител
- “Иван Рилски Пропъртис” ООД, гр. София - управител
- “Европроект Консулт” ООД, гр. София - управител
- „Агросорт” ЕООД, гр. Грамада - управител;
- „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, гр. София – член на СД.

Настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на СД имат информация и за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица:

“Заинтересувано лице” по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е член на Съвета на директорите на Дружеството, прокурист или лице с пряко или непряко участие в гласовете в Общото събрание най-малко 25 на сто или с възможност за контрол, ако то, или свързани с него лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или (в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по б.”б”.

Дружеството е сключило два договора за наем, по силата на които е отдало под наем "Апартмънт Хаус Изток" и "Апартмънт Хаус България" за срок от 4 години, считано от м. април 2006 г. Наемател по договорите е "ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД. "ФеърПлей Интернешънъл" АД – член на Съвета на директорите и мажоритарен акционер в Дружеството е същевременно едноличен собственик на капитала на "ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД, поради което е заинтересувано лице по смисъла на б. "б" от горепосочената дефиниция. Условиата по договорите са описани по-горе в т. 6.3.1. *Информация за сделки със свързани лица.*

Върху същите недвижими имоти, собственост на Дружеството - "Апартмънт Хаус Изток" и "Апартмънт Хаус България", са учредени договорни ипотечи за обезпечаване на задължения на "ФеърПлей Интернешънъл" АД и на неговото дъщерно дружество "Иван Рилски Пропъртис" ООД по договори за банкови кредити. По тези сделки "ФеърПлей Интернешънъл" АД е заинтересувано лице по смисъла на б. "а" и "б" от горепосочената дефиниция. Условиата по сделките са описани по-горе в т. 6.3.1. *Информация за сделки със свързани лица.*

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ, на членовете на Съвета на директорите не са известни други настоящи или бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

б) Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, притежаващи най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на "ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД:

Информация по чл. 114б ЗППЦК от "ФеърПлей Интернешънъл" АД – акционер, притежаващ 84.156 на сто от гласовете в ОС и контролиращ Дружеството, е представена по-горе в качеството му на член на Съвета на директорите на Дружеството.

6.4 Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ

Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на "ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия регистрационен документ.

7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Годишни финансови отчети и междинни финансови отчети.

Годишният финансов отчет на „ФеърПлей РезиденшълПропъртис“ АД за 2006 г., одитиран от регистриран одитор е представен в КФН с входящ номер № РГ-05-00/4 /02.04.2007 г. със съдържание съгласно чл.94 ал.2 от ЗППЦК и чл.32, ал.1 от Наредба № 2.

Междинните неодитирани финансови отчети се изготвят със съдържание съгласно чл.33 от Наредба №2.

7.2. Отчети за управлението и одиторски доклади.

Отчетът за управлението по чл.33, ал.1 от Закона за счетоводството е съставен на база съдържанието и резултатите във Финансовия отчет и е представен с цитирания в т.7.1 входящ номер.

Одиторският доклад съпровожда Годишния финансов отчет.

7.3. Информация за продажби зад граница.

Дружеството няма продажби зад граница.

7.4. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, по които емитентът да е страна, или решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.

7.5. Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години.

Поради необходимостта от значителни средства за осъществяване на планираните инвестиции на Дружеството, от учредяването си до момента то не е разпределяло дивиденди. Плановите на Съвета на директорите са очакваните печалби за 2006 г. и 2007 г. да бъдат реинвестирани, като на този етап не се предвижда разпределяне на дивидент.

7.6. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет.

След датата на публикуване на последния годишен финансов отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

8.1 Информация за акционерния капитал на "ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД към 31.12.2006 г.

Актуален размер на акционерния (основния) капитал	11 038 300 лева
Размер на акционерния (основния) капитал към 01.01.2006 г.....	2 080 000 лева
Номинална стойност на акция	1 лева
Номинална стойност на акция към 01.01.2006 г.....	100 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции	11 038 300 броя
Емитирани и изцяло изплатени акции към 01.01.2006 г.....	20 800 броя
Акции в обращение	11 038 300 броя
Акции в обращение към 01.01.2006 г.	20 800 броя

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на "ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД. Няма лица, към които да е поет ангажимент (условно или безусловно) за издаване на опции в тяхна полза.

8. 2. История на акционерния капитал на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис" АД.

Дружеството е учредено по решение на Учредително събрание от 19.12.2003 г., вписано в търговския регистър на СГС с Решение № 1/22.12.2003 г. по ф.д. № 13265/2003 г., с капитал в размер на 2 080 000 лева, разделен на 20 800 обикновени поименни акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 100 лева всяка. Акциите от учредителната емисия са от един клас и дават еднакви права на акционерите. Всяка акция от тази емисия дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

Срещу 20 785 броя акции от учредителната емисия, с обща номинална и емисионна стойност в размер на 2 078 500 лева, записани от акционера "ФеърПлей Интернешънъл" АД, последният е направил непарична вноска на "Апартаментен хотел - Изток" - търговско предприятие по смисъла на чл. 15 от Търговския закон, включващо недвижими имоти, машини и съоръжения, стопански инвентар, компютърна техника и краткосрочни пасиви. Непаричната вноска (апорта) е оценена по реда на чл. 72 от Търговския закон. Съгласно заключението на вещите лица от извършената тройна съдебно оценителна експертиза по ф.д. № 12500/2003 г. на СГС, Фирмено отделение, прието с определение от 19.12.2003 г., е определена парична оценка на апортираното предприятие в размер на 2 078 567 лева. Паричната оценка, приета от Учредителното събрание е в размер на 2 078 500 лева.

Срещу останалите 15 броя акции от учредителната емисия, акционерите са направили вноски в пари, покриващи общата номинална и емисионна стойност в размер на 1500 лева.

По решение на Общото събрание на акционерите от 14 март 2006 г. са извършени промени във вида и номиналната стойност на акциите; всички акции на Дружеството стават безналични, а номиналната стойност се намалява от 100 лева на 1 лев /без намаляване на капитала/. В резултат на приетите промени капиталът на Дружеството в общ размер от 2 080 000 лева се разделя на 2 080 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка.

По решение на Общото събрание на акционерите от 14 март 2006 г., вписано в търговския регистър на СГС с Решение № 5/27.03.2006 г. по ф.д. № 13265/2003 г., капиталът на Дружеството е увеличен от 2 080 000 лева на 11 038 300 лева, чрез издаване на нови 8 958 300 броя обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка. Новите акции от увеличението на капитала са от един клас с вече издадените и дават еднакви права на акционерите. Всяка акция от тази емисия, както и от предходната, дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

Капиталът е увеличен по реда на чл. 193 от Търговския закон с непарични вноски на акционерите "ФеърПлей Интернешънъл" АД и Марио Захариев Захариев.

"ФеърПлей Интернешънъл" АД е записало 6 790 900 акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка, срещу което е направило непарична вноска на два недвижими имота: а) урегулиран поземлен имот VIII – 1437, 1655, в квартал № 288 "в" по плана на София, местността "Бул. България – Мотописта", целият с площ от 2760 кв. метра, и б) жилищна сграда – блок № 4, с два входа "А" и "Б", находяща се в гр. София, район "Красно село", с настоящ административен адрес: ул."Невестина скала" №16, със застроена площ от 985,20 кв. м. и разгъната застроена площ от 6983,50 кв.м., и на движими вещи. Непаричната вноска е оценена по реда на чл. 72 от Търговския закон. Съгласно заключението на вещите лица от извършената тройна съдебно оценителна експертиза по ф.д. № 60/2006 г. на СГС, Фирмено отделение, прието с определение от 28.02.2006 г., е определена парична оценка на апортираните недвижими имоти и движими вещи в общ размер на 6 790 913 лева. Паричната оценка, приета от Общото събрание на 14.03.2006 г. е в размер на 6 790 900 лева.

Марио Захариев Захариев е записал 2 167 400 акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка, срещу което е направил непарична вноска на четири недвижими имота: а) поземлен имот - пасище, мера, находящ се в град София, район „Панчарево“, в землището на село Бистрица, местност "Смърдловете", ЕКАТТЕ 04234, с площ от 11 006 кв.м., седма категория, съставляващ съгласно скица имот с номер № 064007; б) поземлен имот - затревена нива, находящ се в град

София, район „Панчарево“, в землището на село Бистрица, местност "Ширината", ЕКАТТЕ 04234, с площ от 1 128 кв.м., съставляващ съгласно скица имот с номер 064021, седма категория; в) поземлен имот - пасище с храсти, находящ се в град София, район „Панчарево“, в землището на село Панчарево, местност "Ширината", ЕКАТТЕ 55419, с площ от 898 кв.м., съставляващ съгласно скица имот с номер 017012, десета категория, и г) поземлен имот - пасище, мера, находящ се в град София, район „Панчарево“, в землището на село Панчарево, местност "Ширината", ЕКАТТЕ 55419, с площ от 1 847 кв.м., съставляващ съгласно скица имот с номер 017002, десета категория. Непаричната вноска е оценена по реда на чл. 72 от Търговския закон. Съгласно заключението на вещите лица от извършената тройна съдебно оценителна експертиза по ф.д. № 61/2006 г. на СГС, Фирмено отделение, прието с определение от 28.02.2006 г., е определена парична оценка на апортираните недвижими имоти и движими вещи в общ размер на 2 167 416 лева. Паричната оценка, приета от Общото събрание на 14.03.2006 г. е в размер на 2 167 400 лева.

Към датата на настоящия документ, целият капитал на Дружеството в общ размер на 11 038 300 лева е внесен изцяло, с горепосочените непарични вноски и в пари.

8.3 Информация за Устава на "ФеърПлей Резиденщъл Пропъртис " АД.

8.3.1 Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции

Съгласно чл. 5, ал. 2 и 6 от Устава, акциите на Дружеството са обикновени, безналични. Всички акции дават еднакви права на акционерите, като всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Съгласно чл. 6 от Устава, акциите се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични акции.

Всички емитирани към момента акции са обикновени безналични акции.

Прилагане на разпоредбите на ЗППЦК.

С Решение №337-ПД от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) Дружеството е вписано като публично в регистъра на КФН, а от 12 юли 2006 г. е листвано на „БФБ – София“ АД.

В резултат на това, от този момент по отношение реда за упражняване на правата по акциите се прилагат и съответните разпоредби на ЗППЦК.

Право на дивидент.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството може да разпределя дивиденти по решение на Общото събрание, след приемане на годишния финансов отчет, при спазване на изискванията на чл. 247а и при условията и по реда, предвидени в Търговския закон. Не се допуска авансово разпределяне на дивиденти преди приемане на годишния финансов отчет.

Разпределянето на дивиденти се извършва в съответствие със ЗППЦК. Право да получат дивидент ще имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия

ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от Общото събрание дивидент в срок до 3 месеца от провеждането му. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават у Дружеството.

Право на глас. Съгласно чл. 5, ал. 6 от Устава на Дружеството, всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Правото на глас упражняват лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Право на ликвидационен дял. Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

8.3.2 Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите (чл. 223, ал. 1 от Търговския закон). Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството при условията и по реда на чл. 223, ал. 2 от Търговския закон и по реда на чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК. Редовното (годишно) общо събрание на акционерите следва да бъде провеждано до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Свикването на общото събрание се извършва чрез покана, с минималното съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от Търговския закон.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Устава, свикването може да се извърши чрез обнародване на поканата в “Държавен вестник” или без обнародване - чрез писмени покани до акционерите. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" най-малко 30 дни преди датата на Общото събрание. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник (вж. “т. 8.6. Централен ежедневник...”).

Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част (освен нормативно определения срок за провеждане на редовно общо събрание) условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Съгласно разпоредбите на ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез представител. Представителят трябва да бъде упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер. Членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

8.3.3 Описание на всяка разпоредба в устава на емитента или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на

лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента

Уставът на “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД не съдържа разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за определяне на броя, за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас.

8.3.4 Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

Уставът на “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно Устава, капиталът се увеличава само чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми, както и със собствени на дружеството средства по реда на чл. 197 от Търговския закон.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание с мнозинство 2/3 от представените акции.

На основание чл. 196 от Търговския закон и съгласно чл. 15, ал. 4 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на изменението на Устава в търговския регистър на съда (вписано с решение № 5/27.03.2006 г.) да приема решения за увеличаване на капитала до 50 000 000 лева чрез издаване на нови акции.

В съответствие с императивната разпоредба на чл. 112, ал. 1, изр. второ от ЗППЦК, Съветът на директорите няма право да ограничава или изключва правата на акционерите по чл. 194, ал. 1 от Търговския закон.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция ще бъде определяно в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът се намалява по решение на Общото събрание, взето с мнозинство 2/3 от представените акции.

Съгласно действащия Устав, капиталът може да бъде намаляван чрез намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции след изкупуването им от Дружеството. Капиталът на Дружеството не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции, тъй като това не е предвидено в Устава (чл. 201, ал. 2 от ТЗ), а след придобиване на статут на публично дружество този начин на намаляване на капитала няма да е възможен поради изричната забрана на чл. 111, ал. 2 ЗППЦК.

В случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции след обратното им изкупуване от Дружеството, последното ще може да придобива в рамките на една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас само по реда и при условията на търгово предлагане, осъществено съгласно чл. 149б във вр. чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

8.4. Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по които то е страна.

Както “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД, така и дружествата от икономическата група, не са сключвали съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната им дейност за периода от две години преди регистрацията на настоящия документ.

8.5. Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие.

“ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД не притежава участие в други дружества.

8.6. Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.


Поканата за свикване на общи събрания на акционерите на Дружеството се публикува във вестник “Дневник”.

8.7. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД, гр. София, бул. „Черни връх” № 51 Б; телефон: +359 (2) 8 199 199, тел./факс: 8 199 299, лице за контакти: Анна Захариева, от 10:00 до 17:00 часа.

Долуподписаното лице, в качеството си на лице, изготвило Регистрационния документ, и на лице, представляващо Дружеството, с подписа си, положен на 25 юли 2007 г., декларира, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.


Анна Захариева,

представител на “ФеърПлей Интернешънъл” АД,
Изпълнителен директор на “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД

