



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ФЕЪРПЛЕЙ РЕЗИДЕНШЪЛ ПРОПЪРТИС” АД  
ПРЕЗ 2007 ГОДИНА**

**СОФИЯ, 2008**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.....</b>	<b>6</b>
1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
2.ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО .....	6
2.1. Специфични рискове.....	6
2.2. Общи рискове .....	7
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	8
3.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД.....	8
3.2.Стратегията за постигане на инвестиционните цели: .....	8
4.ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	9
4.1. Обект Апартамент хаус „Изток” .....	9
4.2. Обект „Апартамент Хаус България” .....	10
4.3. Фитнес и спа център.....	11
4.4. Обект „Панчарево”.....	12
5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО. ....	13
5.1. Обобщени финансови отчети. ....	13
5.2. Анализ на резултатите от дейността.....	14
6. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ. ....	15
7. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ. ....	15
7.1.Информация за общите приходи по категория дейност. ....	15
7.2. Информация за общите приходи по географски пазар. ....	16
7.3. Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител (като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно)... Error! Bookmark not defined.	
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	16

<b>9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД. ....</b>	<b>16</b>
<b>10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА. ....</b>	<b>178</b>
<b>11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО .....</b>	<b>17</b>
<b>12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.....</b>	<b>17</b>
<b>13. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.....</b>	<b>18</b>
<b>14. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.....</b>	<b>18</b>
<b>15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД. ....</b>	<b>18</b>
<b>16. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ. ....</b>	<b>18</b>
<b>17.АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.....</b>	<b>19</b>
<b>18. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.....</b>	<b>20</b>
<b>19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.....</b>	<b>21</b>
<b>20.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ. ....</b>	<b>21</b>

<b>21.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....</b>	<b>21</b>
<b>22.ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.....</b>	<b>21</b>
<b>22.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството. ....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>22.2. Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.....</b>	<b>21</b>
<b>23.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2007 Г. ....</b>	<b>26</b>
<b>24.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ. ....</b>	<b>27</b>
<b>25.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.....</b>	<b>27</b>
<b>26.ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.....</b>	<b>27</b>
<b>27.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ....</b>	<b>27</b>
<b>28.АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ№11.....</b>	<b>28</b>
<b>28.1.Структура на капитала на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.....</b>	<b>28</b>
<b>28.2.Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. ....</b>	<b>28</b>
<b>28.3.Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите. ....</b>	<b>28</b>
<b>28.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права....</b>	<b>29</b>

28.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.....	29
28.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или, системи при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите. ....	29
28.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.....	29
28.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава. ....	29
28.10. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.....	30
28.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане .....	30
<b>29. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ. ....</b>	<b>30</b>
<b>30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ .....</b>	<b>30</b>
<b>31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>30</b>
<b>32. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ**

### **1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

“ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД (ФПРП) 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.

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 Резиденшъл Пропъртис” АД.

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.

Софийски градски съд с Решение № 6 от 19.07.2006 г. вписва дружеството “ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД в Регистъра за търговски дружества като публично по реда на чл.110 от ЗППЦК.

### **2.ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО**

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 Дружеството.<sup>1</sup>

#### **2.1. Специфични рискове**

- **Оперативен риск**

Основен оперативен риск за Дружеството е рискът от появата на значителна конкуренция в сферата на действие на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД , 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.

- **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

---

<sup>1</sup> За повече информация вж. Проспект за вторично публично предлагане на акции на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД – т.2.2.Рискови фактори. Проспектът е наличен на интернет страницата на „БФБ – София АД – [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

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 финансирани при текущи пазарни нива, и съответно по-ниска нетна печалба. С цел минимизиране на лихвения риск, Дружеството диверсифицира източниците на дългово финансиране и 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 0,07 % от общите активи към края на 2007 г. и 11,79% от краткотрайните активи. Отчетеното намаление на дела на паричните средства от общите активи и на дела им в краткотрайните през 2007 г. спрямо 2006 г. се дължи на голямото намаление на депозитите в структурата на паричните средства.

- **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. Увеличение на разходите би възникнало, при поскъпване на строителните материали в бъдеще, което може да се отрази на инвестиционните разходи на дружеството.

Валутен риск спрямо еврото фактически не съществува за дружеството, тъй като действа валутен борд у нас и курсът на BGN спрямо EUR е фиксиран. 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.

Валутен риск съществува при взимане на кредити във валута, различна от BGN и EUR.

## **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.

Външната политика на България е доминирана от присъединяването на страната към ЕС през 2007 г. Икономическата политика ще се определя от ангажиментите към МВФ и от прилагането на мерките и изискванията по 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, каквато 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.

- **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.

Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвращаемост, реалната норма на възвращаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна.

- **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. Ефектът върху икономиката на отрицателното салдо по текущата сметка през периода 2000 – 2006 г. се неутрализира от положителните потоци по капиталовата сметка и валутните резерви на борда, което означава, че външното финансиране и притокът на чуждестранни инвестиции са от особено значение за българската икономика, както за обслужване на външния дълг на страната, така и във връзка със способността на икономиката да генерира растеж.

### **3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **3.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД.**

Основната сфера, в която Дружеството функционира е инвестиране в недвижими имоти 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 на предлаганите услуги.

#### **3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели:**

- Основна цел на мениджмънта на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД е постигането на висока възвръщаемост чрез управление и инвестиране във висококачествени недвижими имоти при възможно най-малък риск. Във връзка с това са сключени 4-годишни договори за отдаване под наем на „Апартамент Хаус България“, „Апартамент Хаус Изток“, както и договор за отдаване под наем на спортен комплекс - „Фитнес и Спа център“, който е част от мини комплекс „България.
- На база дългогодишния си опит в областта на недвижимите имоти, мениджмънтът на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ предвижда и нови инвестиции, които да допринесат за допълнително повишаване доходността на компанията и респективно на нейните акционери.
- С тази цел, се планират инвестиции от 5 млн. лева в изграждането на жилищна сграда в района на кв. „Витоша“. Към датата на изготвяне на настоящия документ „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД е сключило предварителен договор за покупка на

недвижими имоти с обща площ 2354 кв.м. в гр. София, район „Лозенец“, местност „Витоша“. Стойността на договора е 900 000 ЕВРО без ДДС.

#### 4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2007 година портфейлът на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД се състои основно от активи в рамките на следните проекти – „Апартмънт хаус Изток“, „Апартмънт хаус България“, „Фитнес и Спа център“ и „Панчарево“.

Дружеството е придобило „Апартмънт хаус Изток“ в началото на 2004 г. и „Апартмънт хаус България“ в началото на 2006 г., под формата на непарична вноса от мажоритарния акционер „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

##### 4.1. Обект „Апартмънт хаус Изток“

- ✓ Предназначение: Самостоятелна жилищна сграда с хотелско обслужване, част от Миникомплекс „Изток“
  - ✓ Адрес: ул. „Атанас Далчев“ 6, гр. София
  - ✓ РЗП: 2 808,44 кв.м, с урегулиран поземлен имот 1802 кв.м.
  - ✓ Брой стаи/апартаменти: 26
  - ✓ Услуги: хотелско обслужване, фитнес център, сауна, масаж, ресторант, градина
  - ✓ Заегост (средногодишно): ~84 %
  - ✓ Удостоен с престижната награда „Сграда на годината“ за 2002 г. в категория „Жилищни сгради“
  - ✓ Период на изпълнение: май 2001 г. – януари 2002 г.
  - ✓ Стойност на прилежащия терен – 531 590 лв.
  - ✓ Стойност на сградите на „Апартмънт Хаус Изток“ – 4 085 000 лв.
- 
- Сградата на „Апартмънт Хаус Изток“, е преценена на 4 617 000 лв. след рекласифицирането ѝ в инвестиционен имот. Така заедно с прилежащата земя, която е на стойност 531 590 лв., общата стойност на „Апартмънт Хаус Изток“, възлиза на 4.617 млн. лева.
  - Стойността на обзавеждането на „Апартмънт Хаус Изток“ е 461 хил.лв.
  - Политика на компанията ще бъде периодичната преценка на инвестиционните имоти.



Към 31.12.2007 г. върху недвижимия имот „Апартмънт Хаус Изток“, собственост на дружеството, има учредена ипотека в полза на „Алфа Банк“ АД.

- Приходите на „Апартмънт Хаус Изток“ са базирани на договор за наем. „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД отдава под наем „Апартмънт Хаус Изток“ за 50 хил. лева (без ДДС). Контрактът е 4-годишен и влиза в сила от 1-ви април 2006 г.
- Договорът се актуализира в началото на всяка година според индекса на потребителските цени (инфлацията) в ЕС. Прогнозите на Европейската централна банка (средногодишно изменение на индекса) показват, че най-вероятно, инфлацията до 2010 г. ще бъде в диапазона 1.5% и 2.4%. Вземайки предвид тези допускания, приходите от наем ще нарастват с 2% годишно.

- В случай, че договорът бъде предсрочно прекратен по вина на наемателя, същият дължи на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД неустойка за неизпълнение, равна на сумата на наема за три месеца.

На 03.01.2008г.е подписан анекс за увеличаване на размера на наема на 50 852 лева.

Приходите от основна дейност са формирани от приходи от наем. В таблицата е представен техния размер за 2006 и 2007 г.

#### Приходи от основна дейност за 2006 г. и 2007 г.

Apartment House Iztok	2006	2007
<b>В ХИЛ. ЛВ.</b>		
<b>Приходи от основна дейност</b>	<b>514</b>	<b>600</b>

- Разходите, които прави „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис”АД включват застраховка, плащания на данъци на недвижимата собственост и разходи за поддръжка и амортизации.
- Амортизационните разходи са само върху оборудването. Тъй като имота е квалифициран, като инвестиционен върху него не се начисляват амортизации.

#### 4.2. Обект „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: 8 781 кв.м.

✓ Брой стаи/апартаменти: 47

✓ Услуги: хотелско обслужване, закрит басейн, фитнес център, сауна, масаж, таласотерапия, козметик, фризьор, ресторант, лоби бар, градина.

✓ Стойност на прилежащия терен – 521 664 лв.

✓ Стойност на сградите на „Апартмънт Хаус България” – 12 942 020 лв.



- Според последната оценка, стойността на терена на „Апартмънт Хаус България” е 521 664 лв., а тази на сградата 12 942 020 лв. Общата стойност на инвестиционните имоти на „Апартмънт Хаус България” е 13.464 млн. лева.

- Сградата на „Апартмънт Хаус България”, е преоценена на 12 942 020 лв. след рекласифицирането ѝ в инвестиционен имот. Така заедно с прилежащата земя, която е на стойност 521 664 лв., общата стойност на „Апартмънт Хаус България”, възлиза на 13.464 млн. лева.

- Политика на компанията ще бъде периодичната преоценка на инвестиционните имоти
- Приходите от „Апартмънт Хаус България” са базирани на 4-годишен договор за наем. Според него за периода януари –декември 2007 г. наемът е бил 70 хиляди лева (без ДДС) месечно.

Приходите от основна дейност са формирани от приходи от наем. В таблицата е представен техния размер за 2006 и 2007 г.

#### Приходи от основна дейност за 2006 г и 2007 г.

Апартмънт Хаус България в хил. лв.	2006	2007
Приходи от основна дейност	470	840

- Разходите, които прави „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД включват застраховка, плащания на данъци на недвижимата собственост както и разходи за поддръжка и амортизации.
- Амортизационните разходи са само върху оборудването. Тъй като имота е квалифициран, като инвестиционен върху него не се начисляват амортизации.

Към края на 2007 г. върху недвижимия имот “Апартмънт Хаус България” и спортния комплекс, собственост на дружеството, има учредена ипотека в полза на „Юробанк И Еф Джи” АД.

#### 4.3. Фитнес и спа център

- ✓ Фитнес и спа център е част от мини комплекс „България” и е с РЗП 1 841 кв.м.;
- ✓ Комплексът се състои от 3 нива;
- ✓ На първото ниво е разположен плувен басейн (25 м дължина), джакузи, парна баня с билки, турска баня, сауна и стая за релакс;
- ✓ На второ ниво се намира рецепция, фитнес зала със съблекални и бани ;
- ✓ Изграден детски кът;
- ✓ На ниво три са разположени солариум, фризьорски салон, стаи за масаж, както и козметик.

#### Предвиждания за Фитнес и спа център

- В спортния комплекс са инвестирани 2 млн. лева, включващи изграждането и обзавеждането.

- Според пазарна оценка направена през 2007 г., е определена стойност на сградата от 1 895 400 EUR.
- Спортният комплекс е отдаден под наем за 180 хил. лева годишно;
- Амортизационните разходи на оборудването ще възлизат на 111 хил. лева за година.
- Разходите за застраховки и данъци ще възлизат на 5 хил. лева годишно.
- Разходите за поддръжка са на стойност 15 хил. лева, а допълнителен ремонт за 46 хил. лева е планиран на всеки 4 години

<b>Фитнес и спа център в хил. лв.</b>	<b>2007</b>	<b>Прогноза 2008</b>
<b>Приходи от основна дейност</b>	<b>90</b>	<b>180</b>
<b>Разходи за основната дейност (застраховки и данъци)</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Разходи за поддръжка</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Разходи за амортизации</b>	<b>73</b>	<b>111</b>

Към края на 2007 г. върху спортния комплекс, собственост на дружеството, има учредена ипотека в полза на „Юробанк И Еф Джи” АД.

#### **4.4. Обект „Панчарево”**

- ✓ Проектът предвижда да бъдат изградени 17 броя къщи.
- ✓ Земята, върху която къщите ще бъдат построени е собственост на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД.
- ✓ Общата РЗП над земята се предвижда да бъде 4 500 кв. метра, а подземната в размер приблизително на 2500 кв.м.
- ✓ 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.

В случай на изгодна оферта за покупка на парцелите, предназначени за осъществяването на проекта е възможно земята да бъде продадена.

#### **4.5. Нов проект на Дружеството.**

- **Проект „Витоша”**

„ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД е сключило предварителен договор за покупка на недвижими имоти с обща площ 2354 кв.м. в гр. София, район „Лозенец“, местност „Витоша“. Стойността на договора е 900 000 ЕВРО без ДДС.

Целта на покупката е развитие на жилищен комплекс.

## 5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

### 5.1. Обобщени финансови отчети.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г.

#### Счетоводен баланс

в хил. лв.

АКТИВИ	2007	2006	ПАСИВИ	2007	2006
Нетекущи Активи	35 152	23 628	Собствен капитал	23 554	21 640
Текущи Активи	194	11 070	Нетекущи пасиви	10 414	11 573
			Текущи пасиви	1 378	1 485
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>35 346</b>	<b>34 698</b>	<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>35 346</b>	<b>34 698</b>

#### Отчет за доходите

в хил. лв.	2007	2 006
Приходи от дейността	3 671	12 710
Нетни приходи от продажби	3 086	12 618
Приходи от финансираня	0	0
Финансови приходи	585	92
Разходи за дейността	1 580	1 000
Разходи по икономически елементи	699	597
Финансови разходи	881	403
Нетна печалба за периода	1 914	10 547

#### Финансови коефициенти

в лева;		2007	2006
Брой обикновени акции – брой		11 038 300	11 038 300
Стойност на активите		35 346 000	34 698 000
Средно-претеглен брой акции		11 038 300	8 436
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	22 177 000	21 640 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Assets Value per share)	NAV per share	2,1338	1,9605

Пазарна стойност/Счетоводна стойност (Market to Book Value)	M/B	1.1247	1,2242
Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	Net Profit Margin	34,51%	83,59%
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	1,59%	30,40%
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE	2,42%	48,74%
Доходност на една акция (Earnings per Share)	EPS	0.05	0,96
Цена на акция/ Печалба – (Price/Earnings per Share)	P/E	48,2	2,51

Към 31.12.2007 г. Дружеството притежава следните Дълготрайни материални активи:

В хил. Лева	2007	2 006
1. Земи (терени)	2 167	2 167
2. Сгради	-	-
4. Машини и оборудване	341	260
5. Компютърна техника	6	27
6. Обзавеждане и инвентар	1 826	2 091
7. Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	2	1 002

Към края на отчетния период инвестиционните имоти на дружеството, представени по справедлива стойност са както следва:

Апартмънт хаус “България” – земя и сграда	13 464 хил. лв.
Апартмънт хаус “Изток” – земя и сграда	4 617 хил. лв.
Спортен комплекс – ул. “Солун” – сграда	3 089 хил. лв.

## 5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2007	31.12.2006
Общо приходи от дейността	3 671	12 710
Общо разходи за дейността	1 580	1 000
Финансов резултат за периода	1 914	10 547

Общите приходи от дейността на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ през 2007 г. са се понижали спрямо тези от 2006 г. - Нетните приходи от продажби през 2007 година възлизат на 3 671 хил.лв. и са съставени основно от приходи от последващо оценяване на инвестиционни имоти (1 530 хил.лв.), както и от приходи от продажба на услуги – наеми ( 1556 хил.лв.)

Благоприятно отражение върху приходите от дейността на дружеството ще има постъпленията от продажби на апартаменти от новия проект на дружеството в кв. „Витоша“, завършването на проекта Панчарево.

Общите разходи за дейността нарастват с 58% през 2007 г. спрямо 2006 г. Това се дължи главно на ръста на разходите лихви и на разходите за амортизации. В общата стойност на разходите за дейността (1 580 хил.лв.) техният дял е съответно 54% и 34%. В структурата на разходите по икономически елементи спад бележат разходите за външни услуги и разходите за материали.

В следствие на горепосочените тенденции в общите приходи и общите разходи през 2007 г., към 31.12.2007 г. крайният финансов резултат е печалба в размер на 1 914 хил.лв.

## **6. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

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

## **7. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.**

### **7.1.Информация за общите приходи по категория дейност.**

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

#### **Приходи на Дружеството към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г.**

	31.12.2007	31.12.2006
<b>А. Приходи от дейността</b>	<b>3 671</b>	<b>12 710</b>
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>	<b>3 086</b>	<b>12 618</b>
<b>1. Продукция</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Стоки</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3. Услуги	1 556	984
4. Други	1 530	11 634
II. Приходи от финансираня	0	0
III. Приходи от лихви	585	92

## 7.2. Информация за общите приходи по географски пазар.

Към настоящия момент портфейлът на дружеството е формиран от инвестиционни имоти (апартмънт хаусиз и спортен комплекс), които се намират на територията на град София. За повече информация вж. т. 4 портфейл на Дружеството.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

През отчетния период „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД е сключило предварителен договор за покупка на недвижими имоти с обща площ 2354 кв.м. в гр. София, район „Лозенец“, местност „Витоша“.

Стойността на договора е 900 000 ЕВРО без ДДС.

## 9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

До 31.12.2007 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Дружеството е ползвало услуги на “ФеърПлей Интернешънъл” АД във връзка с изграждането на недвижим имот (спортен комплекс) на обща стойност 536 хил. лв. (без ДДС) и от “ФеърПлей Кънстръкшънс” ЕООД – 19 хил. лв.;
- Дружеството е ползвало транспортни услуги на “Технотранс Глобъл” ЕООД на обща стойност 7 хил. лв.;
- по договор за влог-депозит Дружеството е предоставило на “ФеърПлей Интернешънъл” АД 10 791 хил. лв., от които до 31.12.2007 г. са върнати 1 152 хил. лв.;
- Дружеството е реализирало приходи от наеми на инвестиционни имоти от “ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД на обща стойност 1 556 хил. лв. (без ДДС);
- Дружеството е реализирало приходи от лихви от “ФеърПлей Интернешънъл” АД в размер на 524 хил. лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Разчетите със свързани лица към 31.12.2007 г. са:

Вземания по договор за влог-депозит от:

- “ФеърПлей Интернешънъл” АД – 9 639 хил. лв.

**“ФеърПлей Интернешънъл” АД** – Емитентът се контролира от „ФеърПлей Интернешънъл” АД, като последното дружество притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД (§ 1., т. 12, б. „а” вр. с т. 13, б. „а” от ДР на ЗППЦК)

**“ФеърПлей Кънстръкшънс” ЕООД** - Емитентът и „ФеърПлей Кънстръкшънс” ЕООД се контролират от „ФеърПлей Интернешънъл” АД, като последното дружество притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общите събрания на двете дружества (§ 1., т. 12, б. „б” вр. с т. 13, б. „а” от ДР на ЗППЦК)

**“Технотранс Глобъл” ЕООД** - Емитентът и „Технотранс Глобъл” ЕООД се контролират от „ФеърПлей Интернешънъл” АД, като последното дружество притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общите събрания на двете дружества (§ 1., т. 12, б. „б” вр. с т. 13, б. „а” от ДР на ЗППЦК)

**“ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД** - Емитентът и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД се контролират от „ФеърПлей Интернешънъл” АД, като последното дружество притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общите събрания на двете дружества (§ 1., т. 12, б. „б” вр. с т. 13, б. „а” от ДР на ЗППЦК)

#### **10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.**

През 2007 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

#### **11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

През 2007 г. няма сделки, водени извън балансово.

#### **12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.**

Дружеството няма дялове участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т. 4 Портфейл на дружеството.

През 2007 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от средствата от капитала на дружеството и банкови кредити. Чрез използването на тази комбинирана схема се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството. (Вж. т.13 Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.)

**13. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.**

В таблицата е представена информация относно сключените от „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в качеството им на получатели договори за заем.

Фирма	Банка	Вид	Кредитен лимит	Валута	Обезпечение	Лихвен % база
ФПИ	Райфайзенбанк АД	облигационен	5 600 000	EUR	Хотел "Кристал Палас"	6-мес. юрибор
ФПИ	Райфайзенбанк АД	инвестиционен	2 000 000	EUR	Хотел "Кристал Палас"	3-мес. юрибор
ФПИ	ОББ АД	облигационен	6 500 000	EUR	Офис сграда ФПИ	6-мес. юрибор
ФПИ	Алфа Банка АД	Инвестиционен	10 000 000	EUR	сграда Джеймс Баучер	1-мес. юрибор
ФПИ	Алфа Банка АД	кредитна линия	2 000 000	EUR	Апартмънт Хаус Изток	1-мес. юрибор
ФПИ	Сибанк АД		3 000 000	EUR	залог на акции	7,75%
ФПИ	Емпорикибанк България	оборотен	1 000 000	EUR	Ресторант Модерато	1-мес. юрибор
ФПРП	Юробанк И Еф Джи	Инвестиционен	5 500 000	EUR	Апартмънт Хаус България	3 мес. юрибор
ФПРП	Юробанк И Еф Джи	Инвестиционен	500 000	EUR	Спортен комплекс България	3 мес. юрибор

**14. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.**

Към 31.12.2007 г. „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД не е предоставяло заеми.

На 21.08.2007 г. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е сключило договор за заем с „ФеърПлей Къмършъл“ ЕАД с лимит от 8 000 000 лв. (Осем милиона лв.) Към 31.12.2007 г. са усвоени 2 034 716 /Два милиона и тридесет и четири хиляди седемстотин и шестнадесет лева)

На 08.10.2007 г. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД е сключило договор за заем с „Проект 2002“ ЕООД в размер на 7 560 823,60 лв. (Седем милиона петстотин и шестдесет хиляди осемстотин двадесет и три лв. и 60 ст.)

**15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

През 2007 г. „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД няма извършена нова емисия ценни книжа.

**16. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.**

През отчетния период Дружеството не е публикувало прогнози.

**17.АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.**

През 2007 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от средствата от капитала на дружеството и банкови кредити. Чрез използването на тази комбинирана схема се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2007 г, както и за капиталовата структура на Дружеството.

**Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2007 г.**

	Хил.лв.		Хил.лв.
<b>Активи</b>		<b>Пасиви</b>	
<b>1. Текущи активи</b>	<b>194</b>	<b>1. Текущи пасиви</b>	<b>1 377</b>
<b>2. Нетекущи активи</b>	<b>35 152</b>	<b>2. Дългосрочни кредити</b>	<b>10 414</b>
<b>Общо активи:</b>	<b>35 346</b>	<b>Общо пасиви:</b>	<b>11 791</b>
<b>NAV (Нетна стойност на активите)</b>	<b>23 555</b>		

**Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2007 г.**

	( в лв.)
<b>Обикновени акции</b>	<b>11 038 300</b>
<b>Банкови заеми</b>	<b>10 412 000</b>

Към края на 2007 г. привлеченият капитал на дружеството се формира главно от получените кредити в размер на 10 412 хил.лв.<sup>2</sup> Основният риск свързан със задълженията е плаващият лихвен процент, който е обвързан с равнищата на 3 месечния Euribor. През 2007 година той бележи постоянен ръст. Ако тази тенденция се запази и през 2008 г., това ще доведе до по-високи разходи за лихви.

Към 31.12.2007 година съотношението Дълг/Собствен капитал е 44 %.

<sup>2</sup> Кредитите са договорени в евро. Те са преизчислени в лева с цел използване на единна парична единица в настоящия отчет.

## **18. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.**

Ликвидността изразява способността на дружеството да покрива текущите си разходи. 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 пасиви.

В таблицата са представени коефициентите на ликвидност на Дружеството за 2006 г. и 2007 г.

### **Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД за 2006 и 2007 г.**

<b>ЛИКВИДНОСТ</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Обща ликвидност</b>	<b>0,14</b>	<b>7,45</b>
<b>Бърза ликвидност</b>	<b>0,14</b>	<b>7,45</b>
<b>Незабавна ликвидност</b>	<b>0,02</b>	<b>7,27</b>
<b>Абсолютна ликвидност</b>	<b>0,02</b>	<b>7,27</b>

Общата ликвидност служи за проверка на способността на дружеството да покрива текущите си задължения с всички налични краткосрочни активи. Както е видно, коефициентът на обща ликвидност намалява съществено и през 2007 г. е 0,14. Основният фактор за ниските коефициенти на ликвидност е намаляването на дела на паричните средства спрямо предходния отчетен период.

Бързата ликвидност изразява възможността на дружеството да покрива своите текущи задължения чрез краткосрочните си вземания, финансови активи и налични парични средства. Този коефициент също намалява съществено през 2007 година.

Незабавната ликвидност представлява степента, в която краткосрочните финансови активи и паричните средства покриват текущите задължения. През 2006 г. незабавната ликвидност е 7,27, докато през 2007 г. значението ѝ намалява до 0,02.

Абсолютната ликвидност изразява способността на дадена компания да погаси текущите си задължения само с наличните си парични средства. Този коефициент също има ниско равнище 0,02 спрямо значението му през предходната година.

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

Наличните парични средства и техни еквиваленти към 31.12.2007 г. са 22 хил. лева. Вземанията към края на 2007 година са в размер на 171 хил.лв. Те са формирани основно от вземания от клиенти и доставчици.

- По отношение на текущите пасиви:

През 2007 г. текущите задължения намаляват до 1 377 хил.лв. спрямо 1 485 хил.лв. през 2006 г. В структурата им най-висок относителен дял имат задълженията по получени заеми към банки – 95%.

## **19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.**

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

## **20.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.**

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Приложението към Годишния одитиран отчет на Дружеството за 2007г.<sup>3</sup>

## **21.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

През отчетния период няма промяна в управителните органи на Дружеството.

## **22.ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.**

Няма изплатени възнаграждения на членовете на съвета на директорите и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура.

„ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации. При възникване на подобни задължения за изплащане, Дружеството спазва изискванията на Кодекса на труда, като за начисляване на съответните суми се използват средства, заделени от основна дейност за съответния период.

### **22.2. Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**

Членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД са:

1. „ФеърПлей Интернешънъл” АД, представлявано от Анна Петрова Захаријева - Изпълнителен директор,

---

<sup>3</sup> За повече информация вж. Приложение към Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД към 31.12.2007 г.

2. Марио Захариев Захариев – Председател на СД
3. Михаил Михайлов Заимов – член на СД

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор „ФеърПлей Интернешънъл” АД, чрез Анна Петрова Захариева.

**I. „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД, ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР,**

• **Информация за участие на „ФеърПлей Интернешънъл” АД в:**

1. Търговски дружества като неограничено отговорни съдружници - няма

2. Притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

„АРЕНА ДИ СЕРДИКА” ЕАД, рег. по ф.д. № 11866/2007год., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 122635, том 1690, стр. 38, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх” № 51 Б, Булстат 175336101;

„ЕКОПЛАНТ ПРОДУКТ” ЕООД, рег. по ф.д. №13961/2004г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 89606, том 1144, стр.5, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, жк. Изток, бул. „Цариградско шосе”, бл.22, партер; Булстат 131349677;

„ЕКОВИН ПРОДУКТ” ЕООД, рег. по ф.д. №13960/2004 г. , вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 89610, том 1144, стр.17, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. ”Черни връх” 51Б; Булстат 131349588, Данъчен № 4220027894”;

«ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС» ООД, рег. по ф. д. №8142/2005 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 95264, том 1266, стр. 101, със седалище и адрес на управление: гр.София, район «Изгрев», ул. „Атанас Далчев” №6, Булстат 131450402;

„ПРОЕКТ 2002” ЕООД, рег. по ф.д. №10607/2002г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под рег. №72032, том 843, стр. 203, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх” 51 Б; Булстат 131004407;

„РИЪЛ ИСТЕЙТ СЪРВИС СЕНТЪР” ЕООД, рег. по ф. д. №5790/2006 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 104759, том 1408, стр. 2, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. ”Черни връх”51 Б, БУЛСТАТ № 175088517;

“ТЕХНОТРАНС ГЛОБЪЛ” ЕООД, рег. по ф.д. №13962/2004 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 89513, том 1141, стр.124, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Атанас Далчев” №6, Булстат 131349652;

“ТУРИСТИНЖЕНЕРИНГ” ЕАД, рег. по ф.д. №29432/1991г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 236, том 6, стр. 58, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, ул. „Тодор Каблешков” 1, Булстат 831643575;

“ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД” АД, рег. по фирмено дело №9601/2006г. на СГС, вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. №107473, том 1448, стр. 80, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „ Черни връх” №51 Б, БУЛСТАТ 175127945

“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, рег. по ф. д. №8851/2005г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 95723, том 1273, стр. 149, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул.”Черни връх” № 51 Б, Булстат 131457471

“ФЕЪРПЛЕЙ КЪНСТРЪКШЪНС” ЕООД, рег. по ф.д. №12074/2005г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 98616, том 1316, стр. 131, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул.”Черни връх” 51 Б, Булстат 131553288;

„ФЕЪРПЛЕЙ КОНСУЛТИНГ” ЕООД, рег. по ф.д.№13957/2004г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 89377, том 1138, стр.80, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул.”Черни връх” № 51 Б; Булстат 131350811

„ФЕЪРПЛЕЙ КЪМЪРШЪЛ” ЕАД, рег. по ф.д. № 9388/2007г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 120682, том 1660, стр. 128, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул.”Черни връх” № 51 Б; Булстат 175310964;

“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, рег. по ф. д. №9373/2005г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 96288, том 1282, стр. 41, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Атанас Дуков” № 36; Булстат 131468770;

“ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ТРАВЕЛ И ТУРИЗЪМ” ЕООД, рег. по ф. д. №13902/2005г. , вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. №99600, том 1331, стр. 5, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, ул. Атанас Дуков № 36; Булстат 131574962;

“ЕВРО ГАРАНТ” АД, рег. по ф. д. №9246/1998 г. , вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 47301, том 516, стр. 64, със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. Хан Крум № 5, ет.1, ап.6; ЕФН 2198092466;

### 3.Участие в управлението на други дружества или кооперации като

- Прокуристи - няма

- Управители –

„ЕКОПЛАНТ ПРОДУКТ” ЕООД, рег. по ф.д. №13961/2004г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 89606, том 1144, стр.5, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, жк. Изток, бул. „Цариградско шосе”, бл.22, партер; Булстат 131349677;

„ЕКОВИН ПРОДУКТ” ЕООД, рег. по ф.д. №13960/2004 г. , вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 89610, том 1144, стр.17, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. ”Черни връх” 51Б; Булстат 131349588, Данъчен № 4220027894;

„ПРОЕКТ 2002” ЕООД, рег. по ф.д. №10607/2002г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под рег. №72032, том 843, стр. 203, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх” 51 Б; Булстат 131004407;

“ТЕХНОТРАНС ГЛОБЪЛ” ЕООД, рег. по ф.д. №13962/2004 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 89513, том 1141, стр.124, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Атанас Далчев” №6, Булстат 131349652;

- Членове на съвети –

“ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД” АД, рег. по фирмено дело №9601/2006г. на СГС, вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. №107473, том 1448, стр. 80, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „ Черни връх” №51 Б, БУЛСТАТ 175127945

## **II.МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД**

- Информация за участие на Марио Захариев Захариев в:

1.Търговски дружества като неограничено отговорни съдружници - няма

2.Притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество

„АПОЛОНИЯ ПОНТИКА” АД, рег. по ф.д. №2068/2005 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на Бургаския Окръжен Съд под парт. №1227, том 55, стр. 2, със седалище и адрес на управление: гр. Созопол, общ. Созопол, ул. „Републиканска” 27. Булстат 102928632, дан № 4020031986;

ИЗИДА” ООД, рег. по ф.д. №5318/2003 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под №78488, том 930, стр. 68, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Райко Алексиев” 26, бл. 3, вх. Б, Булстат 117506672;

“СПА ХОЛИДЕЙ” ООД, рег. по ф.д.№1583/2005 г. , вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 90725, том 1169, стр. 59, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Атанас Далчев” №6, Булстат 131371034;

“ИЗИДА ИНВЕСТ” ООД, рег. по ф.д. №13391/2005 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под № 99528, том 1329, стр. 191, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Райко Алексиев” 26, бл. 3, вх. Б, Булстат 131573337;

“ТЕХНОМЕТАЛ-96” АД, рег. по фирмено дело №9253/1996 г. на СГС, вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под рег № 33040, том 375, стр. 54, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Кремиковци, Кремиковци, Булстат 121121065;

“ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД, рег. по ф.д. №18066/1993г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 10507, том 149, стр. 26, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. ”Черни връх” 51 Б, Булстат 831372469;

„ФЕЪРПЛЕЙ СЕКЮРИТИ” ЕООД, рег. по ф. д. №3337/2007г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. №116053, том 1590, стр. 174, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. ”Черни връх” № 51 Б; Булстат 175243832;

3.Участие в управлението на други дружества или кооперации като

- Прокуристи – няма

- Управители –

„ВИДИН РИТЕЙЛ ЦЕНТЪР” ООД, рег. по ф.д. № 7534/2007г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 119178, том 1637, стр. 191, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. ”Черни връх” 51Б, Булстат 175287857, Управител и представител;

„ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС” ООД, рег. по ф. д. № 8142/2005 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 95264, том 1266, стр. 101, със седалище и адрес на управление гр.София, район „Изгрев”, ул. „Атанас Далчев” №6, Булстат 131450402, Данъчен № 4220124903 – Управител;

„ИЗИДА” ООД, рег. по ф.д. № 5318/2003 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под №78488, том 930, стр. 68, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Райко Алексиев” 26, бл. 3, вх. Б, БУЛСТАТ 117506672, дан. № 1181208984 – Управител;

„ИЗИДА ИНВЕСТ” ООД, рег. по ф.д. № 13391/2005 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под № 99528, том 1329, стр. 191, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Изгрев, ул. „Райко Алексиев” 26, бл. 3, вх. Б, БУЛСТАТ 131573337 – Управител;

„ПЛЕВЕН РИТЕЙЛ ЦЕНТЪР” ООД, рег. по ф.д. №6104/2006 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под № 104999 том 1411, стр. 70, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Лозенец, бул. „Черни връх” 51 Б, Булстат 175094281, Управител и представител;

„РИЪЛ ИСТЕЙТ СЪРВИС СЕНТЪР” ЕООД, рег. по ф. д. №5790/2006 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 104759, том 1408, стр. 2, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. ” Черни връх” 51 Б, БУЛСТАТ № 175088517, Управител;

„САНДАНСКИ РИТЕЙЛ ЦЕНТЪР” ООД, рег. по ф.д.№ 6356/2007г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 118065, том 1621, стр. 119, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. ” Черни връх” 51 Б, Булстат 175276234, Управител и представител;

„СПА ХОЛИДЕЙ” ООД, рег. по ф.д.№ 1583/2005 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт.№ 90725, том 1169, стр. 59, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Атанас Далчев” 6, Булстат 131371034, Дан. № 4220046929 – Управител;

„ТРАКИЯ РИТЕЙЛ ЦЕНТЪР” ООД, рег. по ф. д. №8676/2006, вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 106828, том 1439, стр. 2, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” 51 Б, Булстат 175118615, Управител и представител;

„ФЕЪРПЛЕЙ КЪНСТРЪКШЪНС” ЕООД, рег. по ф.д.№ 12074/2005г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 98616, том 1316, стр. 131, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, ул. „Атанас Дуков” № 36; Булстат 131553288, Данъчен № 4220174641 – Управител;

„Ф П БУРГАС” ЕООД, рег. по ф. д. №3728/2006г., по описа на БОС, под парт. №2712, том 122, стр. 50, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, бул. „Христо Ботев” № 68, БУЛСТАТ 147111186, Управител;

- Членове на съвети –

„АПОЛОНИЯ ПОНТИКА” АД, рег. по ф.д. №2068/2005 г. вписано в Регистъра за търговски дружества на Бургаския Окръжен Съд под парт. №1227, том 55, стр. 2, със седалище и адрес на управление: гр. Созопол, общ. Созопол, ул. „Републиканска” 7, Булстат 102928632, дан № 4020031986 – член на СД;

„АРЕНА ДИ СЕРДИКА” ЕАД, рег. по ф.д. № 11866/2007год., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 122635, том 1690, стр. 38, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх” № 51 Б, БУЛСТАТ 175336101; Председател на СД;

„ВАРНА ЛОДЖИСТИКС” АД, рег. по ф.д. №4563/2006г., вписано в Регистъра за търговски дружества на ВОС под парт. №20, том 648, стр. 88, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, Западна промишлена зона, ул. „Перла”, Булстат 175127692; - член на СД;

“ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД, рег. по ф.д.№ 18066/1993 г., вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 10507, том 149, стр. 26, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул.” Черни връх” 51 Б, Булстат 831372469, Данъчен № 1222024486 – Изпълнителен директор и член на СД;

“ТЕХНОМЕТАЛ - 96” АД, рег. по фирмено дело № 9253/1996 г. на СГС, вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под рег. № 33040, том 375, стр. 54, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Кремиковци, Кремиковци, дан. 3225030277, Булстат 121121065 – член на СД;

“ФЕЪРПЛЕЙ КЪМЪРШЪЛ” ЕАД, рег. по ф.д.№ 9388/2007 г. , вписано в Регистъра за търговски дружества на СГС под парт. № 120682, том 1660, стр. 128, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул.”Черни връх”№ 51 Б; Булстат 175310964, - Член на СД.

### **III.МИХАИЛ МИХАЙЛОВ ЗАИМОВ – ЧЛЕН НА СД**

- Информация за участие на Михаил Михайлов Заимов в:

1.Търговски дружества като неограничено отговорни съдружници - няма

2.Притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:  
ФИЛОГАТ ЕООД, гр.София, Булстат 175178765

3.Участие в управлението на други дружества или кооперации като

- Прокуристи - няма

-Управители –

ФИЛОГАТ ЕООД, гр.София, Булстат 175178765  
КАВА МЕНИДЖМЪНТ БЪЛГАРИЯ ЕООД, гр.София, Булстат 175323214  
ГРАЖДАНСКО ДРУЖЕСТВО "КОЛОКИТА" ДЗЗД,  
гр.Созопол, Булстат 102818075

- Членове на съвети –

„АПОЛОНИЯ ПОНТИКА” АД, Булстат 102928632 - Член на СД

### **23.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2007 Г.**

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на дружеството към 31.12.2007 е представена в таблицата.

Име	Вид вътрешно лице	Брой Акции	% от капитала
-----	-------------------	------------	---------------

Марио Захариев Захариев	Председател на СД	1 748 400	15,84
ФеърПлей Интернешънъл АД	Изпълнителен директор	9 284 400	84,11

**24.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

Към 31.12.2007 г. на Дружеството не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

**25.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.**

Към 31.12.2007 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**26.ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.**

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК и решение на Съвета на директорите на "ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД по трудов договор от 21.12.2006 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите Милена Марио Захариева.

Адрес за кореспонденция и телефон:

- гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8199 199 , факс: 8 199 299, e-mail: office@fpi.bg

**27.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Промените в цената на акциите на дружеството през отчетния период са в следните граници:<sup>4</sup>

Начална цена – BGN	2,41
Последна цена – BGN	2,41
Максимална цена – BGN	2,41
Минимална цена – BGN	2,41

<sup>4</sup> Данните са взети от страницата на БФБ

Процентно изменение	0,00%
Стойностно изменение	0,00%

**Източник: Българска Фондова Борса**

<http://www.bse-sofia.bg>

## 28. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

28.1. Структура на капитала на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2007 г. основният капитал на дружеството възлиза на 11 038 300 (Единадесет милиона тридесет и осем хиляди и триста) лв. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	3	1 753 900
2.	юридически лица	1	9 284 400
	<b>Общо:</b>	<b>4</b>	<b>11 038 300</b>

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с номинална стойност един лев всяка една с ISIN код на емисията - BG1100030060.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

28.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

28.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството към 31.12.2007 г. е представена в следната таблица:

1. ФеърПлей Интернешънъл АД	9 284 400	84,11 %	11 032 800	99,95%
2. Марио Захариев Захариев	1 748 400	15,84 %	11 032 800	99,95%

**28.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**28.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Дружеството няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях .

**28.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

**28.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**28.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Съгласно чл.13.1. (изм. – реш. на ОС от 14.03.2006 г.) Съветът на директорите (СД) се състои от 3 (три) до 9 (девет) лица. Първият състав на Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години, а следващите – за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета на директорите се назначават и освобождават от длъжност от Общото събрание и могат да бъдат преизбрани без ограничения.

**28.9.Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

„ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Марио Захариев Захариев - Председател на Съвета на директорите на Дружеството
- Михаил Михайлов Заимов - член на Съвета на директорите на Дружеството

- „ФеърПлей Интернешънъл” АД- Изпълнителен Директор, представлявано от Анна Петрова Захариева

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

Съгласно чл.15.4. от Устава (нова реш. на ОС от 14.03.2006 г. ) в срок до 5 години от вписването на това изменение на Устава, СД има право да взема решения за увеличаване на капитала на дружеството до достигане на общ номинален размер от 50 000 000 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции.

СД не може да взема решения за обратно изкупуване на акции на дружеството.

**28.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.**

Дружеството няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**28.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане**

Между „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Съгласно чл.17 от Устава отношенията между дружеството и Изпълнителния директор се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на СД или от упълномощено от председателя лице.

## **29. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.**

Няма настъпили важни събития след годишното счетоводно приключване.

## **30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

Към 31.12.2007 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

## **31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2008 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са: реализиране на проект „Витоша”, където Дружеството планира изграждането/развитието на жилищен комплекс.

## 32. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

През 2006 г. бе разработена и одобрена от Съвета на директорите на дружеството Програма за добро корпоративно управление на "ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД. Програмата бе разработена в съответствие с международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), приети на 18.12.2002 г. от ДКЦК, сега вляла се в Комисия за финансов надзор (КФН).

Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството - Съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения.

В съответствие с изпълнение на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на дружеството и през 2007 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от ФПП, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК), подзаконовите нормативни актове към него и Търговския закон (ТЗ).

Стриктното прилагане на принципите на добро корпоративно управление през 2007 г. бе от съществено значение за цялостния процес на управление на Дружеството и допринесе за изграждането на надеждна и сигурна стратегия, която гарантира, че политиката на "ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД е резултат от обективни и закономерни процеси.

31.03.2008 г.

  
.....  
Изп. директор  
„ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис“ АД



