

# “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

## ПРОСПЕКТ за първично публично предлагане на акции (първоначално увеличение на капитала)

на

# ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ЧАСТ II

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

**“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ 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. 11-17 от Регистрационния документ.**

**Комисията за финансов надзор /КФН/ е потвърдила Регистрационния документ с решение № 84 от 01.02.2006 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 Пропъртис” АДСИЦ, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

13 януари 2006г.

## Съдържание:

<u>1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ</u>	<u>6</u>
1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството.....	6
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..	6
1.3. Информация за одиторите на емитента.....	7
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.....	7
<u>2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ</u>	<u>8</u>
2.1 Систематизирана финансова информация.....	8
2.1.1 Информация за придобитите недвижими имоти.....	8
2.2. Описание на инвестиционните цели на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.....	8
2.2.1. Инвестиционни цели.....	8
2.2.2 Финансови цели.....	9
2.2.3 Инвестиционна политика.....	9
2.3 Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи.....	12
2.4. Рискови фактори.....	12
2.4.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	13
2.4.2 Рискове, специфични за дружеството.....	16
2.4.3 Общи (системни) рискове.....	16
<u>3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</u>	<u>19</u>
3.1 Данни за емитента, историческа справка и развитие.....	19
3.1.1 Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието.....	19
3.1.2 Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер.....	19
3.1.3 Дата на учредяване и срок на съществуване.....	19
3.1.4 Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс.....	19
3.1.5 Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години.....	19
3.1.6 Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година.....	19
3.2 Преглед на направените инвестиции.....	19
3.3 Преглед на дейността.....	20
3.4 Организационна структура.....	20
3.4.1 Икономическа група.....	20
3.4.2 Данни за дъщерните дружества на емитента.....	24
3.5 Имущество, производствени единици и оборудване.....	24
<u>4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ</u>	<u>25</u>
4.1 Резултати от дейността.....	25
4.2 Ликвидност и капиталови ресурси.....	25
4.4 Описание на развойната дейност на емитента.....	25
4.5 Основни тенденции.....	25
4.5.1 Пазарът на недвижими имоти в България.....	25
4.5.2 Планове за инвестиционна дейност на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ през текущата и следващата финансова година.....	32
<u>5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО</u>	<u>54</u>
5.1 Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.....	54

5.2 Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.....	54
5.2.1 Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите .....	54
5.2.2 Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество... ..	54
5.3 Данни за разходите на дружеството от учредяването му до 31 октомври 2005 г.....	55
5.4 Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.....	55
<b><u>6. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.....</u></b>	<b><u>57</u></b>
6.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ .....	57
6.1.1 Анна Петрова Захариева - Председател на Съвета на директорите.....	57
6.1.2 Дора Иванова Цолова - член на Съвета на директорите.....	58
6.1.3 Маню Тодоров Моравенов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис” АД.....	59
6.2 Информация за дейността на Съвета на директорите.....	59
6.3 Възнаграждения, изплатени от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година.....	60
6.4 Информация за служителите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.....	60
6.5 Информация за притежавани акции на емитента.....	61
<b><u>7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА.....</u></b>	<b><u>62</u></b>
7.1 Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.....	62
7.2 Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко .....	62
7.3 Сделки със свързани лица.....	63
7.3.1 Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ: .....	63
7.3.2 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....	68
7.4 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.....	73
<b><u>8. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....</u></b>	<b><u>74</u></b>
8.1 Основни данни.....	74
8.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност. ..	74
8.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел. ..	74
8.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	76
<b><u>9. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....</u></b>	<b><u>77</u></b>
9.1 Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер.....	77
9.2 Кратка информация относно професионалния опит на дружеството.....	77
Марина Петрова Минкова.....	79
9.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел..	85
9.4 Условията за прекратяване на договора с Обслужващото дружество и замяната му с друго.....	87

9.5 Информация за замяна на Обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	87
<u>10. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.....</u>	<u>88</u>
10. 1 Информация относно професионалната квалификация и опит на “СТАРТ 999” ЕООД.....	88
10. 2 Информация за замяна на оценителите и причини за замяната.....	92
<u>11. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ.....</u>	<u>93</u>
11. 1 Кратко представяне на „Камен Каменов” ЕООД .....	93
<u>0 „Полимета” ООД – износ на металорежещи машини. ....</u>	<u>94</u>
11. 2 Съществени условия на договора между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и „Камен Каменов” ЕООД .....	94
11. 3 Условия за прекратяване на договора с Обслужващото дружество и замяната му с друго.....	96
11. 4 Информация за замяна на Обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	96
<u>12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</u>	<u>97</u>
12. 1 Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор.....	97
12. 2 Отчет/и за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството.....	97
12. 3 Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети.....	97
12.4 Междинни финансови отчети за текущата година.....	97
12. 5 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.....	102
12. 6 Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивиденда на акция за последните 3 финансови години.....	102
12. 7 Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет.....	103
<u>13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</u>	<u>104</u>
13. 1 Информация за акционерния капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.....	104
13. 2 Информация за Устава на"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.....	104
13.2.1 Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции.....	104
13.2.2 Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието.....	105
13.2.3 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.....	106
13.2.4 Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.....	106
13.3 Основания за прекратяване на дружеството.....	107
Съгласно Устава и ТЗ, "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ се прекратява по решение на общото събрание само на основание, предвидено в Устава и в проспекта за издаване на ценни книжа, както и при обявяването на дружеството в несъстоятелност, при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор и в други, предвидени в закона случаи. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.....	107
13.4 Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна.....	107

13.5 Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие.....	107
13.6 Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.....	107
13.7 Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството.....	107

*Проспектът за публично предлагане на ценни книжа на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.*

*Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите акции.*

**Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:**

- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, гр. София, район „Лозенец”, ул. “Атанас Дуков” № 36, телефон: +359 (2) 819 17 55, тел./факс: 962 13 22, лице за контакт: Снежана Йотинска от 10:00 до 17:00 часа;
- ИП “Капман” АД, гр. София, ул. “Т.С.Раковски” № 135Б, лице за контакт: Антон Домозетски от 10:00 до 17:00 часа;

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

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

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149.

### **1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Анна Петрова Захариева** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството
- **Дора Иванова Цолова** - член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Маню Тодоров Моравенов** - Изпълнителен Директор

### **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**

#### **Банка Депозитар**

#### **ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД**

Седалище и адрес на управление:  
гр.София,  
община Възраждане,  
ул. “Света София” № 5

#### **Обслужващо дружество**

#### **“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД**

Седалище и адрес на управление:  
гр. София,  
р-н “Лозенец”,  
ул. “Атанас Дуков” №36

#### **Дружество, обслужващо счетоводното отчитане на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**

#### **“КАМЕН КАМЕНОВ” ЕООД**

Седалище: гр. София;

Адрес на управление:  
гр. София,  
р-н “Средец”,  
ж.к. Яворов, бл. 23,  
вх. 4, ет. 2, ап. 28

**Инвестиционен посредник обслужващ първоначалното увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**

**ИП “КАПМАН” АД**

Седалище и адрес на управление:  
гр. София, 1301  
ул. “Три уши” № 8, ет.6

**Правни консултанти**

Правни консултанти по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала са:

Лора Златарева – юрисконсулт на „ФеърПлей Интернешънъл” АД  
Павлина Владимирова – юрисконсулт на „ФеърПлей Интернешънъл” АД

*Служебен адрес:*  
1113 София,  
бул. Цариградско шосе,  
бл. 22, партер,  
тел. 971 9617

**1. 3. Информация за одиторите на емитента**

Към настоящия момент дружеството не е избрало одитор.

**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**

**Лица отговорни за изготвянето на Регистрационния документ:**

Маню Тодоров Моравенов – Изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ,

С подписа си на последната страница от регистрационния документ, Маню Тодоров Моравенов декларира, че:

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

С подписа си на края на настоящия Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и Изпълнителният директор на инвестиционен посредник „Капман” АД декларират, че са солидарно отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Регистрационен документ.

## 2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

### 2.1 Систематизирана финансова информация

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е новоучредено дружество, което не е закупувало активи за секюритизация и не е реализирало приходи от дейността си до изготвянето на настоящия регистрационен документ.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия неаудитиран финансов отчет към 31 Октомври 2005 г., който е приложен към Регистрационния документ.

	31 Октомври 2005 г.
	<i>(лева)</i>
Приходи от основна дейност	0
Печалба/загуба от основна дейност	(10,000)
Нетна печалба/загуба от дейността	(10,000)
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	(0,02)
Сума на активите	493,000
Нетни активи	490,000
Акционерен капитал	500,000
Брой акции	500,000
Дивидент на акция	0

#### 2.1.1 Информация за придобитите недвижими имоти

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ активната дейност на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ все още не е започнала. Независимо от този факт дружеството е стартирало подготовката си за изпълнение на своите инвестиционни цели като е придобило правото на строеж на четири вили от Етап 1 от курортно селище „Санта Марина” както следва:

Вила No	Площ кв.м.	РЗП кв.м.	Брой апартаменти
Villa 15	290.00	1,270.26	16
Villa 16	290.00	1,270.26	16
Villa 18	544.70	2,575.54	32
Villa 20	544.70	2,575.54	32
<b>ОБЩО</b>	<b>1,669.40</b>	<b>7,691.60</b>	<b>96</b>

Придобиването е извършено вследствие на овластяване на Съвета на директорите на дружеството от Общото събрание на акционерите по протокол от 27.10.2005г. и по пазарната цена, определена от двама независими оценители на „Старт 999” ЕООД в размер на **449 562** лв. Подробна информация за придобитото право на строеж е представена в т. 7 от настоящия документ.

### 2.2. Описание на инвестиционните цели на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

#### 2.2.1. Инвестиционни цели

Съгласно устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (Чл. 9. ал. 1 и 2) основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на

акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

***По-подробно инвестиционните цели на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са:***

1. запазване и нарастване пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;
2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

***Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:***

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ ще инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

### **2.2.2 Финансови цели**

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ. С цел формирането на първоначален портфейл в срок от 12 месеца от получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор, Дружеството възнамерява да увеличи своя капитал до 20 650 000 лева. Основното финансиране за формиране на първоначалния портфейл, се предвижда да бъде посредством комбинация от собствен капитал, банкови заеми и/или облигационни емисии. Конкретното съотношение на собствено към външно финансиране ще бъде определяно в съответствие с пазарните условия, рисковия профил на инвестицията и прогнозните парични потоци от инвестицията при спазване на разпоредбите на Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, приложимото законодателство и ограниченията в настоящия проспект.

Максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал е 25:1.

### **2.2.3 Инвестиционна политика**

#### ***Приоритети на инвестиционната дейност***

Дружеството възнамерява да формира добре балансиран портфейл от недвижими имоти, който в зависимост от конкретните икономически условия и при нужда, да управлява динамично.

Първоначалната диверсификация ще е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение, респективно различни жилищни райони. Последващата диверсификация ще е свързана с придобиването на различен тип недвижима собственост. Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава. Първоначалният портфейл на дружеството ще бъде формиран от недвижими имоти тип: жилищни сгради в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи/apartment houses (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) в рамките на София, като постепенно ще се инвестира и в имоти към туристическата индустрия извън София. За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда и инвестиции в друг тип недвижима собственост, земеделски земи, както самостоятелно, така и съвместно с други партньори.

#### ***Други възможни инвестиции***

По-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, въпреки това "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Съгласно Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

#### ***Инвестиционни решения***

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на недвижим имот само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения. При всички случаи, доколкото е целесъобразно, Дружеството ще се старее да инвестира в диверсифициран портфейл от имоти от гледна точка на географско разположение, вид и предназначение на имота, и индустриална принадлежност на наемателите.

#### ***Инвестиционни ограничения***

При извършване дейността си "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ се съобразява с ограниченията заложи в Устава му и нормативно регламентирани в ЗДСИЦ, а именно:

##### **По отношение на сделките:**

- "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не може да извършва други сделки извън тези свързани с предмета му на дейност описани в чл. 7, ал. 1 от Устава на дружеството.

##### **По отношение на придобиваните имоти:**

- "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не може да придобива недвижими имоти и/или вещни права върху такива имоти, които не се намират на територията на Р. България и/или към момента на придобиването им от дружеството са са предмет на правен спор.

- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да придобива недвижими имоти, на цени значително по-високи, и да продава недвижими имоти на цени - значително по-ниски от направената оценка от един или повече експерти с квалификация и опит в тази област, които (експерти) отговарят на условията по чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата, които управляват и представляват дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет на дружеството.

**По отношение обезпечаването на задължения и ползването на кредити:**

- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да обезпечават чужди задължения или да предоставя заеми.
- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може взема банкови кредити за погасяване на лихвени задължения в размер по-голям от 20 на сто от балансовата стойност на активите, ако кредитът е за срок повече от 12 месеца.

**По отношение придобиването на дялови участия:**

- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.
- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите предвидени по Устава на дружеството.
- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 12 и 13 от Устава си или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**По отношение преобразуването на дружеството:**

- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

**По отношение на капитала на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ:**

- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да увеличава на капитала си чрез превръщане на част от печалбата в капитал.
- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.
- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да намалява капитала си чрез принудително обезсилване на акции.

**По отношение на годишната печалба:**

- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да разпределя като дивидент по-малко от 90 на сто от печалбата за съответната финансовата година.

***Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация***

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента.

След първоначалното формиране на портфейла на Дружеството, активите му ще бъдат разделени на подсектори, съгласно класификацията им от пазара на недвижими имоти **при спазване на следните ограничения:**

<u>Имоти</u>	<u>Дял от активите</u>
Хотели .....	от 0% до 99%
Офис площи .....	от 0% до 90%
Търговски площи .....	от 0% до 90%
Индустриални имоти .....	от 0% до 90%
Жилищни имоти .....	от 0% до 90%

Имоти в регулация .....	от 0% до 70%
Имоти извън регулация .....	от 0% до 50%
Земеделски земи и гори .....	от 0% до 50%

**Офис площи:** сгради и помещения с предназначение извършване на административна дейност;

**Търговски площи:** имоти и помещения, използвани за търговия на дребно. В тази категория влизат всички магазини за продажба на потребителски стоки, супермаркети и хипермаркети и прилежащи към тях паркинги и гаражи, изградени с цел акумулиране на доход

**Индустриални имоти:** помещения за производствена дейност и съхранение на материали и готова продукция, обекти за търговия на едро.

**Жилищни имоти:** сгради за колективно обитаване, отделни апартаменти в тях и еднофамилни къщи.

Приоритните целеви пазарни сегменти, към които дружеството има намерение да се ориентира в средносрочен план са жилищни сгради в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи /apartment houses/ (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) както на територията на страната, така и в рамките на София. (за подробности виж т. 4.5.2. „Планове за инвестиционна дейност на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ през текущата и следващата финансова година” от настоящия Регистрационен документ)

### **2.3 Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи**

Съгласно Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

### **2.4. Рискови фактори**

#### **Възвращаемост и риск**

Възвращаемостта и рискът стоят в основата на всеки инвестиционен проект и всяко инвестиционно решение. Няма направление на финансовата активност, което да не се съобразява с очакванията за възвръщане на инвестирания капитал и което да не се характеризира със специфични рискови характеристики.

Рискът е икономическа категория, която присъства във всички видове активности. В най-чист вид той се разглежда от застраховането, което практически възниква заради него. Но в застрахователната практика се застъпва само т.нар. "чист" риск – възможността от сбъждане на нежелано събитие с неблагоприятни последици, което носи вреда (щета) на човека. За разлика от него рискът, свързан с всяка икономическа дейност, се нарича "спекулативен". При него за разлика от чистия риск, има възможност и за печалба (при "чистия" риск алтернативите са запазване на досегашното състояние или загуба/вреда). В този смисъл би могло да се каже, че икономиката като цяло, и инвестиционния процес – в частност - е поредица от поемане на спекулативни рискове с цел печалба, а от там и прогрес.

Общоприето в икономическата теория е, че инвестициите в недвижимо имущество са сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер. Въпреки това, има множество рискове относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ. Следващото изложение, без да претендира за пълнота описва някои от основните рискове свързани с инвестирането в недвижима собственост.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е новоучредено дружество със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството според Устава му е: “набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.”

Като дружество за инвестиране в недвижими имоти, “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ притежава рисковете характерни за основните активи, в които смята да инвестира средствата си.

Една от приетите класификации на видовете рискове е на общи, систематични и несистематични.

Като “**общии**” се характеризират рисковете свързани с природни бедствия, социални катаклизми, войни, крупни производствени аварии, екологични катастрофи и други извънредни обстоятелства. Те по правило се минимизират чрез използване на съответните застрахователни продукти.

**Систематичните рискове** са резултативна величина от макроикономическите рискове и от пазарния риск. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което същите не подлежат на управление от страна на неговия ръководен екип. Те влияят с различна тежест върху дейността на емитента и се появяват в различни периоди.

**Несистематични рискове** са пряко относимите към дейността на дружеството рискове, които зависят предимно от мениджмънта. Те могат да се класифицират в две групи: отраслов риск и фирмен риск.

Отрасловият риск е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла – суровини и материали, технологии, конкуренция, рентабилност.

Фирменият риск е свързан с характера на основната дейност на дружеството, с параметрите и организацията на производствено-технологичния процес, с обезпечеността с финансови резултати и с др. фактори. Влиянието на този риск върху дейността на дружеството зависи от професионалните качества на мениджмънта. За неговото минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешнофирмено планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Разновидности на фирмения риск са: бизнес рискът, рискът свързан с ликвидността, дебиторският и финансовият рискове.

В изложението по-долу рисковете относими към дейността на емитента ще бъдат разгледани съобразно значимостта им за дейността на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

#### 2.4.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

##### **2.4.1.1 Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Основната част от активите на Дружеството ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

*Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти* - Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме стабилен тренд на повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените в дългосрочен план.

*Намаление на равнището на наемите* - Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

*Увеличаване на цените на строителството* - Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи чрез провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и чрез формирането на по-големи по размер поръчки, например групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

#### ***2.4.1.2. Повишение на застрахователните премии***

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

#### ***2.4.1.3 Забава при придобиването на имоти***

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в следствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

#### ***2.4.1.4 Неликвидни инвестиции***

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с

атраktivно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. При осъществяването на краткосрочни проекти за изграждане на нови сгради с цел последваща продажба, Дружеството планира да реализира приходи още в процеса на строителство (т.нар. продажба “на зелено”), което ще даде възможност за бързо освобождаване на вложените средства и тяхното усвояване за други инвестиции. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

#### ***2.4.1.5 Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти***

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. Предвижда се също така извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

#### ***2.4.1.6 Свободни имоти и необходимост от преустройство***

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

#### ***2.4.1.7 Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти***

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

#### ***2.4.1.8 Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране***

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане, и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарастне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

#### ***2.4.1.8 Непокрити от застраховка загуби***

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

#### ***2.4.2 Рискове, специфични за дружеството***

##### ***2.4.2.1 Рискове свързани с кратката история на Дружеството***

Дружеството е новоучредено и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

##### ***2.4.2.2 Напускане на ключови служители***

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

#### ***2.4.3 Общи (системни) рискове***

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

##### ***2.4.3.1 Неблагоприятни промени в законодателството***

От определящо значение за финансовия резултат на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че

законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

#### 2.4.3.2 Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент банковата система предлага достатъчно кредитен ресурс. В допълнение на това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му. Възможно ограничение на този риск се постига чрез хеджиращи сделки, но Дружеството не може да гарантира максимално приемливи условия по сделките.

#### 2.4.3.3 Риск от забавен икономически растеж

Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентноспособност, както и привличането на нови инвестиции, създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

#### 2.4.3.4 Кредитен риск

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на

Дата	Standard & Poor's			Standard & Poor's		
	Чуждестранна валута			Местна валута		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
23.11.1998	B	B	Положителна	B	B	Положителна
10.5.2000	B+	B	Положителна	BV-	B	Положителна
07.11.2001	BV-	B	Стабилна	BV	B	Стабилна
07.10.2002	BV	B	Положителна	BV+	B	Положителна
22.5.2003	BV-	B	Стабилна	BVV-	A-3	Стабилна
24.6.2004	BVV-	A-3	Стабилна	BVV	A-3	Стабилна
10.2.2005	BVV-	A-3	Положителна	BVV	A-3	Положителна
27.10.2005	BVV	A-3	Положителна	BVV+	A-2	Стабилна

Източник: Министерство на финансите

Roogs повиши дългосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута до „BVB“ с положителна перспектива, а дълго-срочния кредитен рейтинг на страната в местна валута беше повишен до BVB +.

Рейтинговата агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на България до Ba1 на 17 ноември 2004 г. Според рейтинговата агенция Fitch ratings дългосрочния рейтинг на България в чужда валута е BVB, а в местна валута BVB+.

Повишаването на оценките на кредитния риск на страната е в резултат на постигнатите резултати в сферата на стабилизацията на макроикономическата среда, постигането на устойчив темп на растеж след 1997 година и добре

Дата	Fitch			Fitch
	Чуждестранна валута			Местна валута
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен
17.4.1998	B+	B	-	BV
03.8.2000	B+	B	Положителна	BV
14.1.2002	BV-	B	Стабилна	BV
29.10.2002	BV	B	Положителна	BV+
24.7.2003	BV+	B	Положителна	BVV-
04.8.2004	BVV-	F3	Стабилна	BVV
17.8.2005	BVV	F3	Стабилна	BVV+

предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа до средства в подкрепа на общото управление на разходите на държавата. Оттам се повишават и оценките на пазарите за кредитния риск на България. Така

например, към края на октомври тази година Standart&

Дата	Moody's			Moody's
	Чуждестранна валута			Местна валута
	Облигации и дългосрочни ценни книжа	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК
27.9.1996	B3	Saa	Стабилна	
03.7.1997	B3	Saa1	Положителна	
16.12.1997	B2	B3	Стабилна	
20.2.1998	B2	B3	Положителна	
18.2.1999	B2	B3	Положителна	B1
25.7.2000	B2	B3	Стабилна	B1
19.12.2001	B1	B2	Стабилна	B1
16.12.2002	B1	B2	Положителна	B1
06.6.2003	Ba2	Ba3	Стабилна	Ba2
17.11.2004	Ba1	Ba1	Положителна	Ba1

Japan Credit Rating Agency

Дата	Чуждестранна валута		Местна валута	
	Дългосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Перспектива
04.10.2002	BV+	Положителна		
02.7.2003	BVV-	Стабилна	BVV	Стабилна
11.8.2004	BVV-	Положителна	BVV	Положителна
09.5.2005	BVV	Стабилна	BVV+	Стабилна

капитализирания валутен борд. Най важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по - благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране. От друга страна, едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Очаква се приемането на България за пълноправен член на ЕС през 2007 г. да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че Дружеството не е изправено пред значителен макроикономически кредитен риск.

#### **2.4.3.5 Валутен риск**

До скоро цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяваха в щатски долари и инвеститорите поемаха риска от изменение на валутния курс на лева спрямо долара. От началото на 2003 г. обаче пазарът постепенно премина към цени, фиксирани в евро. При тази промяна един съществен риск за Дружеството постепенно отпада, тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

#### **2.4.3.6 Инфлационен риск**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилния растеж на българската икономика да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища до тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

#### **2.4.3.7 Политически риск**

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Съществува известна степен на риск поради липсата на стабилно мнозинство, което би могло да резултира в забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите. Това се отразява на ръста на икономиката като цяло. Възможните последици от подобно развитие са забавено темпо и липса на адекватна ангажираност с извършваните реформи. Това би повлияло на икономическия растеж като цяло.

#### **2.4.3.8 Други системни рискове**

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Пример за това са природните бедствия сполетели страната през лятото на 2005 г. Основните негативи по отношение на пазара на недвижима собственост у нас в контекста на природните бедствия са нанесените щети на имиджа на България като дестинация за инвестиция в недвижими имоти. В този аспект може да се очаква наводненията да доведат до застои в пазара на извънградските имоти.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

### 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 Пропъртис" АДСИЦ.  
Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

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

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е вписано в търговския регистър с Решение № 1 /28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149.

Код по БУЛСТАТ: 131457471

Данъчен номер: 4220128771

##### 3.1.3 Дата на учредяване и срок на съществуване

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 15.07.2004 г. и е регистрирано с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. 8851/2005 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, р-н Лозенец, ул. "Атанас Дуков" № 36
Телефон:	(+359 2) 819 17 55
Факс:	(+359 2) 962 13 22
Електронен адрес:	office@fpp.bg

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

От учредяването си до момента "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е било преобразувано и не е било обект на консолидация. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества. До момента Дружеството 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. Промени в предмета на дейност на Дружеството не са извършвани. Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

##### 3.1.6 Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година

Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента.

#### **3.2 Преглед на направените инвестиции**

От учредяването си до момента "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е инвестирало в придобиването правото на строеж на четири вили от Етап 1 от курортно селище „Санта Марина“, находящо се в землището на гр. Созопол на обща РЗП 7,412.44 кв.м. Общата стойност на инвестицията към момента е 449 562 лв., за оценката на която са изплатени 600 лв. без ДДС на

фирмата-оценител на дружеството, подробна представена в настоящия документ. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е извършвало никакви други инвестиции, в т.ч. не е придобивало дялови участия в други дружества.

### **3.3 Преглед на дейността**

Предметът на дейност на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е: *инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.*

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ все още не започнало активната си дейност.

### **3.4 Организационна структура**

#### **3.4.1 Икономическа група**

Дружествата, представляващи икономическата група, част от която е „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са следните:

#### **1. «Агровин продукт» ЕООД, София**

Предмет на дейност: покупко-продажби, наемане /включително чрез аренда/, обработване на земеделски земи с цел производство и продажба в първоначален, преработен или обработен вид на земеделски култури и материали в степен и вид не забранени от закона, включително отглеждане на лозя и др.трайни насаждения; производство, получаване, преработка и търговия с грозде, предназначено за производство на вино, гроздова мъст и други винени продукти; стопанисване на горски и водни площи след набавяне на необходимите разрешителни и лицензии, покупко-продажба и наем на машини и съоръжения и всякаква друга дейност незабранена от закона.

#### **2. «Агрограм» ЕООД, София**

Предмет на дейност: покупко-продажба на стоки или друг вид вещи с цел препродажба в първоначален, преработен и обработен вид, извършване на правни и икономически консултантски услуги, издателска и печатарска дейност, препродажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни, превозни, складови и лицензионни сделки, хотелиерски, туристически, информационни, програмни, импресарски и други услуги, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, лизинг и други дейности, незабранени от закона.

#### **3. «Агроплант» ЕООД, София**

Предмет на дейност: покупко-продажби, наемане /включително чрез аренда/, обработване на земеделски земи с цел производство и продажба в първоначален, преработен или обработен вид на земеделски култури и материали в степен и вид не забранени от закона, включително на лозя и др. трайни насаждения; покупко-продажба, стопанисване на горски и водни площи след набавяне на необходимите разрешителни и лицензии, покупко-продажба на машини и съоръжения, производствена и търговска дейност и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона.

#### **4. «Агроспорт вилдж» ЕООД, София**

Предмет на дейност: покупко-продажби, наемане /включително чрез аренда/, обработване на земеделски земи с цел производство и продажба в първоначален, преработен или обработен вид на земеделски култури и материали в степен и вид незабранени от закона, хотелиерство, ресторантьорство, туристическа и туроператорска дейност, включително селски туризъм и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

**5. «Апартмънт Хаус Изток» АД, София**

Предмет на дейност: покупко-продажба на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; извършване на правни и икономически консултантски услуги, издателска и печатарска дейност, продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни, превозни, складови и лицензионни сделки; хотелиерски, туристически, информационни, програмни, импресарски и други услуги; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг и други дейности незабранени от закона.

**6. «Аполония понтика» АД, София**

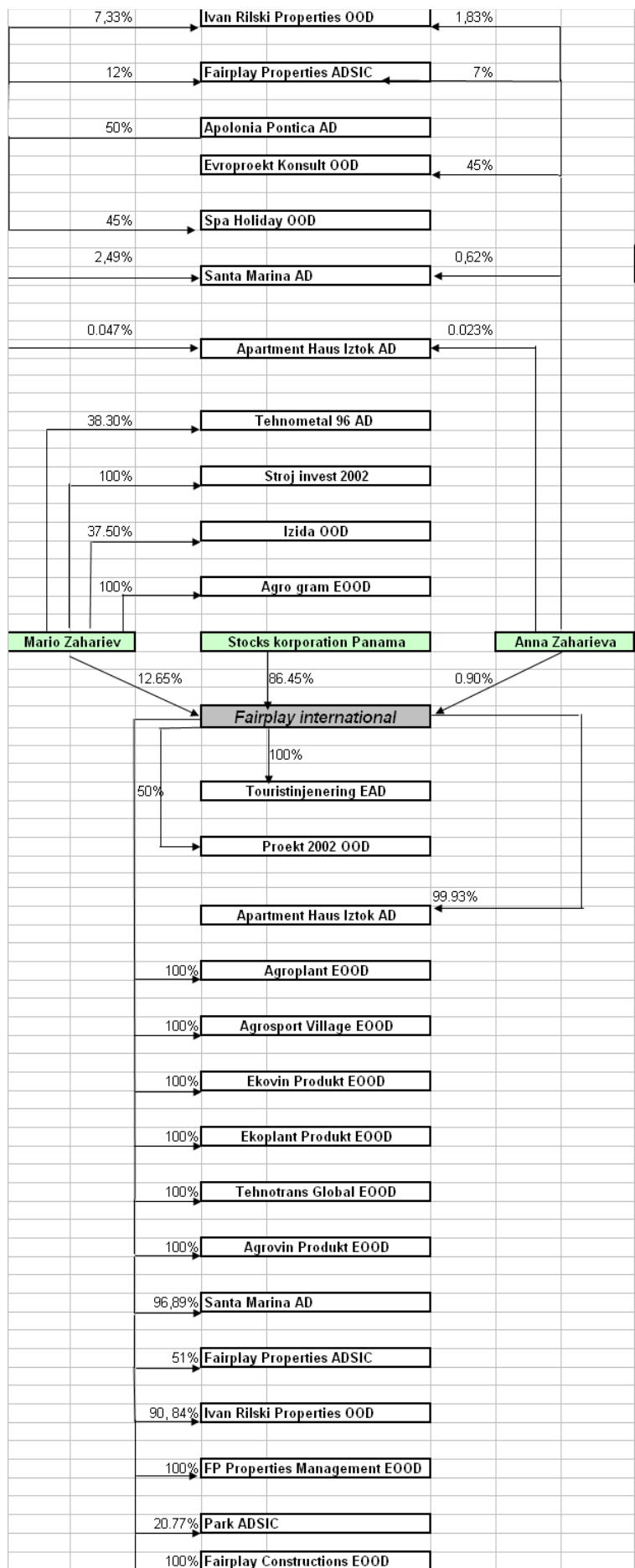
Предмет на дейност: туристически услуги, хотелиерство, ресторантьорство, спорт на открито, търговия на едро и дребно, както и всякакъв вид дейност, незабранена от закона.

**7. «ЕВРОПРОЕКТ КОНСУЛТ» ООД, София**

Предмет на дейност: консултантска, инженерингова, маркетингова и рекламна дейност, издателска и печатарска дейност, проектиране и развойна дейност, управление на програми и проекти, разработване и внедряване на системи по качеството, информационни технологии и информационно обслужване, сделки с интелектуална собственост, обучение и преквалификация и всякакъв друг вид дейности, незабранени със закон, указ или друг нормативен акт.

**8. «Ековин продукт» ЕООД, София**

Предмет на дейност: покупко-продажби, наемане /включително чрез аренда/, обработване на земеделски земи с цел производство и продажба в първоначален, преработен или обработен вид на земеделски култури и материали в степен и вид не забранени от закона,



включително отглеждане на лозя и др. трайни насаждения; производство, получаване, преработка и търговия с грозде, предназначено за производство на вино, гроздова мъст и други винени продукти; стопанисване на горски и водни площи след набавяне на необходимите разрешителни и лицензии, покупко-продажба и наем на машини и съоръжения и всякаква друга дейност незабранена от закона.

**9. «Екоплант продукт» ЕООД, София**

Предмет на дейност: покупко-продажби, наемане /включително чрез аренда/, обработване на земеделски земи с цел производство и продажба в първоначален, преработен или обработен вид на земеделски култури и материали в степен и вид незабранени от закона, включително на лозя и др. трайни насаждения; покупко-продажба, стопанисване на горски и водни площи след набавяне на необходимите разрешителни и лицензии, покупко-продажба на машини и съоръжения, производствена и търговска дейност и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона.

**10. «Иван Рилски Пропъртис» ООД, София**

Предмет на дейност: покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, покупка, замяна, продажба и обработване на земеделска земя, проектиране, изграждане, пускане в експлоатация и поддръжка на електроинсталации 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; производство и търговия със строителни и изолационни материали, строителство; придобиване, отдаване под наем и други сделки с недвижими имоти; производство, търговия с промишлени, селскостопански, туристически, транспортни стоки и услуги, внос, износ, реекспорт и други дейности, за които няма изрична законова забрана.

**11. «ИЗИДА» ООД, София**

Предмет на дейност: извършване на превозни сделки със собствени и наети превозни средства; извършване на спедиционни сделки; покупка на стоки и вещи в страната и чужбина с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки собствено производство; извършване на складови сделки, на сделки с интелектуална собственост, на лицензионни сделки, на валутни сделки, на сделки за стоков контрол; наемане и използване на радиочестоти съобразно специалната нормативна уредба и след издаване на необходимите разрешения и лицензи; извършване на различни видове услуги – в т.ч. хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, проектантски, импресарски, консултантски, преводни, сервизно обслужване и ремонт на МПС и други, след съответното лицензиране; търговско представителство, посредничество и агентство в т.ч. и корабно, на чуждестранни и местни физически и юридически лица; извършване на комисионни сделки; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; извършване на лизингови и франчайзингови сделки.

**12. «Проект 2002» ООД, София**

Предмет на дейност: търговска дейност в страната и чужбина, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, проектиране, изграждане, пускане в експлоатация и поддръжка на електроинсталации и узаконяването им, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, производство на стоки с цел продажба, консултантска и мениджърска дейност по организация, маркетинг и осигуряване на хазартни игри, осъществявана съобразно изискванията на действащото законодателство в страната и чужбина, както и всякакви други дейности, незабранени изрично със закон.

**13. «Санта Марина» АД, София**

Предмет на дейност: покупко-продажба на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; строителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, предприемачество, управление на собствеността, търговско представителство и посредничество; извършване на консултантски услуги, издателска и печатарска дейност, комисионни, спедиционни, превозни, складови и лицензионни сделки; ресторантьорство, хотелиерски, туристически,

информационни, програмни, импресарски и други услуги; лизинг и други дейности, незабранени от закона.

**14. «СПА ХОЛИДЕЙ ООД», София**

Предмет на дейност: предприемачество, покупка, проектиране, строителство, благоустройство и ремонт на недвижими имоти и други стоки с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид в страната и чужбина, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, туризъм, балнеолечение, сделки с недвижими имоти, комисионни, спедиционни и превозни сделки, хотелиерска, ресторантьорска и дейност като туроператор и туристически агент, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, лизинг, внос на стоки и всички останали дейности, незабранени със закон.

**15. «СТРОЙ ИНВЕСТ 2002» ЕООД, София**

Предмет на дейност: проектиране, покупко-продажби, строеж и обзавеждане на недвижими имоти; покупко-продажби, наемане/включително и чрез аренда/, обработване на земеделски земи с цел производство и продажба в първоначален, преработен или обработен вид на земеделски култури и материали в степен и вид, незабранени от закона, покупко-продажби, стопанисване на горски и водни площи след набавяне на необходимите разрешителни и лицензии, покупко-продажба и наем на машини и съоръжения, производствена и търговска дейност; представителство, посредничество и агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и в чужбина, външноикономическа, външнотърговска дейност, международен транспорт, рентъорство, организиране и експлоатация на заведения за обществено хранене, дистрибуторство, комисионерство, сделки с интелектуална собственост, строителство, реконструкция на сгради и други съоръжения, консултантска, инженерингова, лизингова, маркетингова дейност, туристическа дейност и туристически услуги и всички други сделки, незабранени от закона.

**16. «ТЕХНОМЕТАЛ-96» АД, София**

Предмет на дейност: производство и монтаж на лек и среден тип метални конструкции, окачени тавани и леки преградни стени, нестандартно оборудване, метални изделия, машини и съоръжения за строителството, производство на всякакъв вид студено огънати профили, инженерингова дейност, както и всякаква друга дейност, съответстваща на чл. 1 от ТЗ.

**17. «Технотранс Глобъл» ЕООД, София**

Предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, производство на стоки с цел продажба, комисионна, спедиционна, складова, лизингова и рекламна дейност, търговско представителство и посредничество, покупко-продажби, наемане /включително чрез аренда/, обработване на земеделски земи с цел производство и продажба в първоначален, преработен или обработен вид на земеделски култури и материали в степен и вид незабранени от закона, хотелиерство, ресторантьорство, туристическа и туроператорска дейност, включително селски туризъм; импорт, експорт и реекспорт, покупко-продажба и наем на машини, леки и тежкотоварни автомобили, селскостопанска техника и съоръжения, извършване на всякакъв вид превозна и транспортна дейност /след получаване на необходимите лицензи и/или разрешителни/, включително превоз на пътници и товари в страната и чужбина със собствен и нает транспорт, превоз на пътници и товари за собствена сметка, таксиметрови услуги, превозни сделки, автосервизни и ремонтни услуги, търговия с авточасти и всякакви аксесоари и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

**18. «Туристинженеринг» ЕАД, София**

Предмет на дейност: инженерингова дейност, проектиране и строителство, търговия, трансфер на технологии, ноу-хау, научно-техническа, технологична и патентна информация, инвеститорски контрол, представителна и посредническа дейности и всички други дейности, незабранени със закон, отдаване под наем на недвижимо имущество.

**19. «Парк» АДСИЦ, София**

Предмет на дейност: секюритизация на недвижими имоти.

#### *20. «ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт» ЕООД, София*

Предмет на дейност: покупка, продажба, отдаване под наем и всякакви сделки с недвижими имоти, мениджиране, управление и стопанисване на недвижими имоти, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, покупка, замяна; покупка, продажба, арендоване 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 и суровини 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.

#### *21. «ФеърПлей Кънстръкшънс» ЕООД, София*

Предмет на дейност: покупка, продажба, отдаване под наем и всякакви сделки с недвижими имоти, мениджиране, управление и стопанисване на недвижими имоти, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, покупка, замяна; покупка, продажба, арендоване 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 и суровини 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

#### *22. «ФеърПлей Интернешънъл» АД, София*

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, преработен 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.

#### 3.4.2 Данни за дъщерните дружества на емитента

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

#### **3.5 Имущество, производствени единици и оборудване**

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава дълготрайни материални активи.

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

### 4.1 Резултати от дейността

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е новоучредено дружество, което до момента освен придобиването през ноември 2005г. на цитираното право на строеж не е извършвало дейност, за която да представи резултати. Дружеството ще започне да извършва активната си дейност след като получи лиценз от Комисията за финансов надзор като дружество със специална инвестиционна цел.

Както всички икономически субекти в страната, и дейността на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Ефектът, който тези фактори биха имали върху дейността на Дружеството е разгледан по-подробно в т. 2.4. "Рискови фактори".

### 4.2 Ликвидност и капиталови ресурси

В резултат на направената инвестиция описана в т. 3.2. към ноември 2005г. паричните средства на дружеството са в размер на 43 хил. лв.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

### 4.3 Източници на финансиране

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 25:1.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ ще рефинансира даден кредит преди изтичането на срока само при ограничени обстоятелства, като например намаляване на лихвените проценти, което дава възможност за изгодно предсрочно погасяване на кредита или появата на привлекателна възможност за закупуване на недвижим имот, която може да бъде реализирана с приходите от рефинансирането.

### 4.4 Описание на развойната дейност на емитента

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е извършвало развойна дейност до момента.

### 4.5 Основни тенденции

#### 4.5.1 Пазарът на недвижими имоти в България

Състоянието и тенденциите на развитие на пазара на недвижими имоти в България като цяло и на отделните негови сегменти са едни от основните параметри, които ще определят резултатите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

Настоящият раздел съдържа представяне на движещите фактори на пазара, прогноза за неговото развитие, както и сравнение с пазарите на недвижими имоти в други страни от централна и източна Европа, като основната цел на Дружеството е да предостави на потенциалните акционери изчерпателна информация за пазара на недвижими имоти, която да им даде възможност да вземат обосновано инвестиционно решение.

### Преглед на пазара

През изминалите 15 години (1990 - 2005) пазарът на недвижими имоти в България претърпя бързо развитие и показва последователно подобряване на качеството на предлаганите имоти в жилищния, офис, индустриалния и търговския сектори.

Въпреки това, експертното мнение е, че пазарът е все още в процес на развитие. С оглед на обема на пазара, броят на сключените сделки през 2004 г. се е увеличил с 31.2% в сравнение с 2003 г. Според данните на „Национално Сдружение “Недвижими Имоти” (НСНИ) за 2004 г. изповяданите сделки са били близо 196 хиляди за около 3,3 милиарда евро или над 6,4 милиарда лева. Отчетеното посъпване е между 20 и 70%.

Година	1996	2001	2002	2003	2004
Сключени сделки за продажба на имоти (бр.)	64000	95000	105000	145000	196000

Като показател на общото ценово равнище в страната е създаден пазарния индекс REMI (разработен от Национално Сдружение “Недвижими Имоти” с базова стойност от 100 пункта към септември 2002 г.), който от момента на своето съществуване показва постоянен ръст. Най-високата отчетена стойност на индекса е през юли 2005 г., когато стойността му е изчислена на 174.40 пункта или общо нарастване на цените на имотите в последните три години с 74,4%.



Източник: <http://www.nsnj.bg/mindex.htm>. Национално Сдружение Недвижими Имоти

В хода на своето развитие REMI показва известна цикличност в тенденцията на нарастване на пазара на недвижими имоти, която цикличност се очаква да се запази и през следващите години. През летния сезон темповете на нарастване на пазарните цени рязко се увеличават, след което пак се връщат към предишните си нива. Оживяването на пазара през летните месеци се дължи главно на нарастването на търсене на жилищни имоти (особено в София) и недвижими имоти по Черноморското крайбрежие. Основна причина за нарасналото търсене на имоти през летния сезон е големия поток от чужди туристи в страната и все още ниските цени, сравнени с нивата от страните в Западна Европа.

Според официалните данни от Националния статистически институт средният ръст на цените на пазара в България през 2003 г. и 2004 г. достигна съответно 12% и 45,5%. Нарастването на цените като цяло за първото полугодие на 2005 г. в сравнение с началото на годината е в размер на 35,15%. Прогнозите са за среден годишен ръст в рамките на 8-10% до началото на 2007 г., за когато е предвидено приемането на страната в Европейския съюз. Основните предпоставки за този постоянен подем на пазара са:

- Потенциала за ипотечно кредитиране на банковия сектор – в момента ипотечните кредити са само 6% от всички отпускани кредити, докато този вид заеми надвишава 15% в страните с развити кредитни пазари.

- Притока на преки и непреки чуждестранни инвестиции в областта на недвижимото имущество (преките чуждестранни инвестиции в недвижими имоти за 2004 година са в размер на около 400 милиона лева.) , обуславян от: приемането на България в ЕС през 2007 г.; членството на страната в НАТО; развиващата се туристическа индустрия; стабилния растеж на икономиката.
- Стабилните макроикономически показатели: годишно нарастване на БВП в рамките на 4.5% до 5.0% през последните години; намаляващ ръст на безработица от 16% през 2002 г. до приблизително 12% през 2004 г.; годишна инфлация в рамките на 2-5%; подобрен кредитен рейтинг на страната – инвестиционен рейтинг ВВВ-.
- Съществуването на алтернативни форми на финансиране закупуването на недвижими имоти – АДСИЦ.
- Приемането на Закона за ипотечните облигации преди няколко години, благодарение на който повечето банки емитираха такива и генерираха дългосрочен паричен ресурс. По тази причина голяма част от търговските банки предлагат различни условия за дългосрочно ипотечно кредитиране.
- Привлекателната възвръщаемост на инвестициите в сферата на недвижимите имоти – средни годишни стойности в рамките на 15-35%.
- Започналото вторично предлагане на приватизирани имоти /хотели, фабрики, магазини, заведения и т.н./. Тези сделки оказаха положително въздействие като на пазара започна предлагане на крупни имоти, които бяха в малки количества или изобщо липсваха до този момент.
- Вътрешната миграция. Ясно изразена тенденция през последните години е обстоятелството, че Черноморието се превърна в притегателен център за хора, търсещи работа, от цяла Североизточна и Югоизточна България.

## ***ЖИЛИЩНИ ИМОТИ***

### **Преглед на пазара**

Пазарът на жилищни имоти бележи най-сериозно развитие от всички видове пазари на недвижимо имущество последните две години. Продажбите на апартаменти формират близо половината от общия брой продажби на пазарите на недвижимо имущество. Цените на жилищни имоти бележат ръст от 45.5% през 2004 г. спрямо предходната година.

Значителният ръст и активност на пазара на жилищни недвижими имоти през 2003 и 2004 г. се дължи на:

- Ръста в броя на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България;
- Обезценяването на долара спрямо еврото през 2003 и 2004 г., което предизвика определянето на цени в евро вместо долари. Като цяло, новите цени в евро са по-високи спрямо цените в долари отпреди смяната на валутата.
- Голямото количество на пари, влизащи в страната от множеството българи, работещи в чужбина.

За първото полугодие на 2005 г. тенденциите по отношение на жилищните имоти са към намаляване на темповете на нарастване на пазара и изравняване на търсенето и предлагането. По данни на Национално сдружение "Недвижими имоти" за първата половина на 2005-а са реализирани 10% по-малко продажби в сравнение със същия период на миналата година. Очакванията са че броят на сключените сделки няма да достигне пика от миналата година. Като основна причина за това може да се посочи намалението на отпусканите жилищни кредити от търговските банки заради ограничителните мерки на БНБ

Статистиката показва, че въпреки растящата стойност на имотите повечето сделки са сключени на цени от края на 2004 г. от 600 до 1000 евро на квадратен метър. По-високи са цените в големите градове - София, Бургас, Варна, Пловдив и Благоевград, както и по Северното Черноморие - Златни пясъци, Слънчев бряг, Равда. Цените на панелните жилища са достигнали точката на насищане и не се очаква да нарастват.

Очакванията са до края на годината на пазара да излязат над 500 000 кв. м застроена жилищна площ само за района на София. Това са над 5 хиляди нови апартаменти.

#### *Луксозни апартаменти*

Успоредно с гореописаната тенденция, по отношение на луксозните апартаменти в София, се наблюдава тенденция към доближаване на цените до долния праг на цените в Атина. Вече са факт и продажби на ново строителство в престижните южни столични райони на нива от 1400-1500 евро на квадрат<sup>1</sup>.

Предвид предстоящото членство на България в Европейския Съюз, логичен измерител по отношение очакванията за ценовото равнище на този вид недвижима собственост, което може да се постигне в бизките две години, е равнището на цените в Гърция, която в случая единствено би могла да бъде критерий за местните имотни равнища. През последните пет години в Гърция също се наблюдава тенденция за поскъпване на иметите, което всъщност е световна тенденция за развитите икономически страни. Средната стойност на жилище в столицата Атина и Солун, който е втори по големина в страната град е между 1500 и 4000 евро за квадратен метър и както се вижда от посочените равнища у нас вече сме на долната граница на гръцките цени. Последното дава основание за очаквания до две години в столицата, по Черноморието и около зимните ни курорти цените на квадратен метър да достигнат около 2000-2200 евро на квадрат.

#### *Сателитни селища*

Друга ясно очертаваща се тенденция на пазара е навлизането на стратегически инвеститори. Последните проявяват засилен интерес към изграждане на сателитни селища около столицата, които предполагат принципно нов тип начин на живот. В момента съществуват шест жилищни обекта в предградията на София, разработени от местни инвеститори с цел продажба на индивидуални купувачи. Такива обекти също се строят по крайбрежието на Черно море, където инвеститорите предлагат на западноевропейски туристи летни ваканционни къщи или апартаменти с осигурено управление на имотите.

Основните изисквания за нарастването на този пазар е наличието на достатъчно площ – (около 100 декара) и добри комуникации. Най-вероятните места за изграждането на сателитни селища около столицата са Банкя и Божурище<sup>2</sup>, които най-пълно отговарят на изискванията за подобен тип строителство - намират се в близост до София, има добра пътна мрежа до тях и по-големи парцели - от 70 до 120 декара. Според експерти, изграждането на сателитни комплекси около столицата е въпрос на една-две години.

Като резултат от това очакванията са за натиск върху пазара на големи терени - парцели или земеделска земя около София, които са подходящи за изграждане на сателитни селища. Прогнозират се и сделки с имоти на държавни ведомства - министерства, агенции, предприятия с държавно участие, които имат имоти около града. Затова и ръстът на цените тук е трудно предсказуем. Най-големите очаквания са той да достигне 50% до пролетта на 2006 г.

#### *Тавански помещения*

Друга тенденция, която се наблюдава от началото на 2005 г. е засиленото търсене на тавански помещения за дострояване в по-старите кооперации в централната градска част или кварталите. Основната причина е изчерпването на парцелите за строителство на нови сгради. Вече е много трудно да се намерят подходящи терени в много от най-престижните райони на столицата.

Предимство на този подход е използването на съществуващата сграда за осигуряване на ток, вода и канализация, с много по-малко допълнителни разходи за инвеститора. В същото време една такава площ, независимо дали е предназначена за жилище или фирмени нужди, е много привлекателна, защото съчетава в себе си удобството на разположението и предимствата на луксозното строителство. Увеличеното търсене на този вид имоти вече започва да влияе на цените в посока на тяхното увеличаване.

Предвид обстоятелството, че повечето от предлаганите помещения се нуждаят от сериозен ремонт преди да бъдат предложени за продажба, очакванията са средната цена на този тип имоти да не надхвърли 500 евро/кв. м.

<sup>1</sup> www.imoti.net.

<sup>2</sup> пак там

**Наеми**

За втората четвърт на 2005 г., индексът да наеми REMI за наеми отбеляза ръст от 18.8 пункта.

Наемните цени на първокласни жилищни имоти, в зависимост от местоположението, леснотата на достъп, сигурността и нивото на обновяване, варират между 4 и 9 евро/кв.м. на месец за необзаведени имоти и между 7 и 13 евро/кв.м. на месец за обзаведени имоти.



Източник: <http://www.nsi.bg/mindex.htm>  
Национално Сдружение Недвижими  
Имоти

Висококачествени къщи, отдавани под наем в София, се намират главно в предградията, отвъд околоръстния път в полите на Витоша. Чужденци от бизнес обществото, дипломатически мисии и бивши емигранти активно търсят имоти с градини и професионално озеленяване в тези райони. Наемните цени за подобен род имоти в зависимост от местоположение, размер, качество и ниво на обзавеждане се движат между 1,500 и 5,500 евро на месец.

Подобен интерес съществува и от страна на чуждестранни туристи към имоти по Черноморието. Цените са от порядъка на 80-100 евро на вечер.

**ОФИС СГРАДИ**

По принцип, офис площите се разделят на класове А, В и С. Тази класификация се базира на критерии като местоположение, достъп до имота, размер, наличност на паркинг, наличието на допълнителни услуги и ниво на техническите параметри.

Клас А са сгради от най-високо качество и предлагачи широк набор от удобства. Клас В са офиси с добро качество, но без пълен набор удобства. Клас С са нови или стари сгради с ниско качество, които не предлагат удобства или подобрения.

Пазарът на площи от тип Клас А претърпя най-сериозно развитие през последните няколко години. Много сгради, проектирани като модерни бизнес центрове, са построени през 2003 г. и 2004 г., докато други са в процес на доизграждане и скоро ще бъдат пуснати в експлоатация. Съществува и допълнително предлагане от страна на местни компании, които отдават под наем неоползотворени площи от собствените си офис сгради.

Основни участници на пазара в момента са предимно чуждестранни инвеститори с над 80% от предлаганите първокласни офис площи, такива са: от Австрия (Raiffeisen и Soravia), Германия (Lindner и Berlinische Leben), САЩ (Bulgarian-American Enterprise Fund), Израел (Ashtrom) и Гърция (EFG). Местните инвеститори навлизат на пазара на по-късен етап, като около 50% от изграждащите се в момента офис сгради са финансирани от тях.

Развитието на пазара за офис сгради в България се определя основно от тенденциите в столицата, основна причина за което е по-голямата концентрация на компании в София. Основни наематели на офис пространството в София са финансовите институции, фармацевтичните компании, “IT” фирмите, посолствата и представителствата на мултинационални компании. Предпочитанията са към нови и луксозни сгради, въпреки по-високите разходи по тях, включително и наеми. Причина за това са предимствата, които те предлагат, а именно – качествено строителство, удобно местоположение, денонощна охрана и поддръжка на сградата и не на последно място възможност за паркиране на служители и клиенти.

По последни данни обемът на предлаганите площи от типа Клас А и Клас В нарастна до 220 000 м<sup>2</sup> от които 90 000 м<sup>2</sup> се намират в центъра на София, а останалите 130 000 м<sup>2</sup> в покрайнините на града<sup>3</sup>. Предпочитаните в София райони са централната градска част, вътрешният градски пръстен и входните булеварди. Цените на наемите за месец на офисите в съответните райони се движат както следва в централната градска част - от 15 до 16 евро на кв. м., а в останалите два между 12 и 13 евро на кв. м. Предимствата на районите в централната градска част е близостта им до държавни институции, докато при другите два лесния достъп, по-добрите възможности за паркиране и не на последно място съчетанието на офисни и складови площи.

Търсенето на офис площи все още е по-ниско от предлагането при актуалното ниво на пазарните цени. В същото време, много от компаниите в България вече осъзнават значението на офиса за своя имидж, на подобрените условия за работа, на услугите по управление на имота и на условията за съвременни комуникации. Това определя засилен интерес към висококачествените офиси. От друга страна, наемите, които тези компании са способни или готови да платят, са под сегашните пазарни нива.

Очакванията са разликата между търсене и предлагане да бъде постепенно заличена в резултат на понижаването на цените и разрастването на компаниите с оглед на потенциала на българската икономика. Освен това, през идните години се очаква допълнителен приток на преки чуждестранни инвестиции в България с оглед на задоволителните макроикономически показатели на страната. Ето защо търсенето на първокласни офис площи от страна на чуждестранни компании, тепърва навлизащи на пазара, също се очаква да нарасне.

### **ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ**

Тенденциите по отношение на търсенето на търговски площи (магазини на топ места - идеален център, големи булеварди и жилищни комплекси) са, че то многократно надвишава предлагането към момента.

Статистическите данни сочат, че към средата на 2004 г.<sup>4</sup> търговските площи в София са били около 120 хил. кв. м. Към момента обема на строителството на развлекателно-търговски центрове е с разгърната застроена площ за около 150 хил. кв. м. Инвестициите в пазара на имоти се насочват към строителство на хиперкомплекси, вериги магазини и единични обекти. Очакванията са, че все повече утвърдени международни вериги ще се насочват към българския пазар. Особено ясно изразен в момента е интереса на чужди инвеститори към търговски обекти у нас в сравнение със ситуацията преди две години.

Към сегашния момент търсенето на магазини е концентрирано в идеалния център. Наемните цени варират от 25 до 120 евро/кв. м в зависимост от местоположението, вида на бизнеса, размера на помещението, изложението на витрините, довършителните работи. Продажните цени на търговски площи с добро до отлично местоположение са в дияпазона от 500 до 2600 евро/кв. м.

Месечният наем на магазин от 50-60 кв. м на "Витоша" е 4000 евро. Засилено търсене има и в престижния квартал "Лозенец", където през изминалата година цените са се увеличили с около 20%. Там търговските помещения вървят под наем по 7 евро/кв. м, а за продажба по 800 евро/кв. м.

Изграждането на изцяло търговски обекти, които да обслужват жителите на определени квартали и строителството на развлекателни центрове, които да усвоят голямото търсене на луксозни площи от чужди компании, са други двете тенденции, които вече се наблюдават в София.

Особено актуални в момента са т.нар. „молове“. В тези комплекси може да се намери всичко необходимо - от супермаркета през магазините за козметика, парфюмерия, дрехи, центрове за услуги и се стигне до забавленията - кино, казино, покер автомати. В момента се строят два такива обекта.

Mall of Sofia е разположен на ъгъла на ул. "Опълченска" и бул. "Стамболийски". Комплексът ще бъде с разгърната застроена площ от 78 хил. кв. м, а в изграждането му ще бъдат вложени 50 млн. евро. Инвеститори на проекта са компаниите "ИТ Интернешънъл Тиатър" и "Авив Канстракшънс енд Пъблик Уъркс". Над 60% от търговските площи в мола вече са отдадени под наем, казаха от "Колийрс", която е ексклузивен продавач. Средните цени са около 50 евро на кв. м.

Другата тенденция на пазара е изграждането на комплекси, които да обслужват живеещите в квартала. За разлика от моловете, тези обекти са с по-малка площ. В тях не се предлагат развлечения, а служат единствено за пазаруване. Това, което ги прави различни от познатите на столичани "Метро",

<sup>3</sup> The Region, Southeast Europe Economic Forum, September 2005

<sup>4</sup> В. Дневник

"Била", "Хит", "Практикер" и други големи вериги е, че инвеститорът построява обекта, като след това продава част от търговските площи, а друга отдава под наем.

Очакванията са в близките няколко години в София да се обособят цели зони, както е в повечето европейски градове от типа шопинг сити. Първата зона, която вече се оформя, е около Бизнес парка. Следващата шопинг зона ще се ситуира около летището. Друга перспективна зона за пазаруване се оформя по протежението на околоръстния път. С изграждането на магистралата от София до Калотина района след "Люлин" също се очертава като атрактивен.

### ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

През 2004 г. в страната са били сключени близо 46 хил. сделки на пазара на земеделска земя, като предмет на продажба са станали 463 330 дка, със средна пазарна цена 306 лв. За сравнение общият размер на земеделските имоти, сменили собствеността си през 2003 г. е 345 722 дка, при средна цена 143 лв. на декар. През 2004г. 10 697 дка земеделска земя е била предмет на покупка с цел смяна на предназначението, като средната цена на тези сделки е 7585 лв. за един декар.

<b>ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В СТРАНАТА към юни 2005 г.</b>	
Район	Цена (в лв./дка)
Северозападен	105-115
Североизточен	160
Северен Централен	110
Югоизточен	165
Южен Централен	250
Югозападен	300
<i>Източник: САПИ</i>	

Основните причини, поради които паразът на имоти и пазарът на земя у нас става все по-печеливша област са:

1. засиленият инвеститорски интерес към земеделската земя - български и чужд. Особено търсени са земи в региони като Добричко, Сливенско, Ямболско, Старозагорско. Създадени са и няколко инвестиционни дружества, които имат за цел именно закупуването на парцели и земеделска земя. Особено арактивни са окрупнените, комасирани терени за селскостопанска дейност.
2. засилващото се търсене на ниви и лозя от страна на винари, овощари, производители на етерично-маслени култури, арендатори зърнопроизводители. В тази сфера търсенето е насочено предимно към големи парцели над 1000 декара.

Тези тенденции обясняват и очакваната трансформация на сделките със земеделски имоти през последните години - от липса на търсене и свръхпредлагане, придружено с ниски цени към рязко намаляване на предлагането и ръст на цените. При това не става въпрос само за земи, които биха могли да променят предназначението си и да бъдат застроени, а и за такива, чието предназначение ще си остане селскостопанско производство.

Ясно изразена тенденция в последно време е и насочването на големи по обем инвестиции на пазара на земеделски земи. Доказателство за това е и учредяването на първите специализирани фондове за инвестиции в земеделски земи. Очаква се насочването на подобни инвестиции към този пазар да раздвижи сериозно търговията и да покачи значително цените на обработваемите земи.

4.5.2 Планове за инвестиционна дейност на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ през текущата и следващата финансова година

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ обръща внимание на всички заинтересовани лица, че освен придобиването на цитираното право на строеж до изготвянето на настоящия документ не е осъществявало дейност по ЗДСИЦ. Поради тази причина и факта, че дружеството е новорегистрирано, всички прогнозни данни се базират на представените опростяващи допускания и експертния опит на: съставителите на проспекта и основните служители на обслужващите дружества. При определяне на прогнозите не е било възможно анализирането на емпирични данни от досегашна дейност на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Подобни данни са използвани от опита на „ФеърПлей Интернешънъл” АД в развитието, експлоатирането и управлението на хотели и апартаментни къщи. Отчетени са и тенденциите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната.

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ възнамерява да формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях като изхожда от основния принцип – реализиране на максимална печалба при оптимално ниво на риск за акционерите на дружеството. В тази връзка ако прецени, че конкретен инвестиционен проект може да донесе по-голяма изгода за акционерите от посочените в този проспект прогнози, то ръководството на дружеството предупреждава, че в такива случаи е възможно формирането на първоначален портфейл, който може да се различава от прогнозирания.**

Първоначалният портфейл на дружеството ще бъде формиран от жилищни сгради в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи/apartment houses (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) както на територията на страната, така и в рамките на София.

Към настоящият момент прогнозите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са в първоначалният портфейл до края на 2006 г. да бъдат придобити:

- четири жилищни сгради (вили) в близост до град Созопол, представляващи част от (курортно селище „Санта Марина”);
- сградите и земята на готови хотели и/или апартаментни къщи.

Четирите вили в курортно селище „Санта Марина” ще бъдат придобити вследствие на възлагането на тяхното строителство от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Намеренията на дружеството са да продаде 95% от апартаментите в тези вили до края на 2006г., а останалите 5% да останат в инвестиционния му портфейл и да се отдават под наем. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ може да придобива в бъдеще и допълнителни имоти и/или права на строеж в цялото курортно селище „Санта Марина”, представено по-долу.

Сградите и земята на готови хотели и/или апартаментни къщи се предвижда да бъдат придобити на обща стойност от приблизително 16 млн. лв. В тази стойност са включени всички разходи по придобиването, в т.ч. тези за оценка. По-долу са представени хотели и апартаментни къщи, които са включени в инвестиционната стратегия на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ през следващите две години.

**Предвид несигурността относно осъществяването на планираното увеличение на капитала през следващите 12 месеца, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е разработило вариант на своята инвестиционна дейност през следващите две години, при който ще се постигне увеличение на капитала с нови 10 млн. лв. В случай, че се постигне максимума на планиваното увеличение от 20 млн. лв., то с останалите средства ще се извършват инвестиции при спазване на представената инвестиционната стратегия на дружеството както и при споменатите основни цели, и в съответствие с Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

**Информация за прогнозните инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:****Курортното селище „Санта Марина“**

Както бе споменато сред основните приоритети на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е придобиването на право на строеж, поземлени имоти и възлагане на строителство с цел участие като съинвеститор при изграждането на курортен комплекс „Санта Марина“ край Созопол.

Курортното селище „Санта Марина“ ще бъде разположено в Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Най-близкият град до „Санта Марина“ е Созопол, който е разположен на скалист полуостров. Курортното селище има североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гориста местност наречена „Света Марина“. В този красив и спокоен пейзаж се предвижда на три етапа да бъдат изградени:



- солариум
- 130 кв.м. детска градина
- Паркинг
- Красиви градини около къщите
- Хотелски комплекс разположен на приблизително 20 000 кв.м.
- Собственик на проекта към момента е „Санта Марина“ АД

- 49 жилищни сгради (на 2, 3 и 4 етажа) с четири вида апартаменти: апартаменти с две спални, апартаменти с една спалня, мансарди, студиа
- 6 700 кв.м. пътна настилка в комплекса
- Развлекателен център на площ 6 458 кв.м.
- 850 кв.м. или 1 083 куб.м. площ на три плувни басейна



1  
305  
кв.м.

Проектът „Санта Марина“ се изгражда на три етапа със следните прогнозни характеристики:

ЕТАП 1	ЕТАП 2	ЕТАП 3
37,486 м <sup>2</sup>	16,402 м <sup>2</sup>	48,000 м <sup>2</sup>
29 жилищни вили – 30,605 м <sup>2</sup>	20 жилищни вили – 15,362 м <sup>2</sup>	Хотелски комплекс – 47,239 м <sup>2</sup>
Център за услуги и развлечения – 4,393 м <sup>2</sup>	Център за услуги и развлечения – 2,000 м <sup>2</sup>	Център за отдых и спорт: СПА, Сауна, Масаж, Фитнес и др.
Очакван период за осъществяване на проекта – до април 2006г.	Очакван период за осъществяване на проекта – до май 2008г.	Очакван период за осъществяване на проекта – до декември 2008г.
Прогнозен размер на инвестицията – 12 234 900 евро	Прогнозен размер на инвестицията – 6 144 800 евро	Прогнозен размер на инвестицията – 24 000 000 евро

**Хотелски комплекс “Грийнвил”**

- ✓ **Предназначение:** комплекс за краткосрочно и дългосрочно пребиваване
- ✓ Съчетание от възможности за наемане на хотелска стая/жилище, водене на делова дейност, спортуване, отдих в паркова среда и настаняване на бизнес партньори на едно място
- ✓ **Адрес:** бул. Н. Й. Вапцаров 20, кв. Лозенец, гр. София
- ✓ **РЗП:** 11 704 кв.м.
- ✓ **Хотел** 7084 кв.м
- ✓ **Апартмънт хаус** 2 310 кв.м.
- ✓ **Апартмънт хаус** 2 310 кв.м.
- ✓ **Брой стаи/апартаменти:**
  - Хотел 51 стаи и 26 апартаменти в хотелската част
  - Услуги: ресторант за 70 гости, конферентни зали за 50 и 30 души, закрит басейн, фитнес, сауна, солариум, градина от 3 000 кв.м., подземни гаражи и паркинг
  - **две самостоятелни жилищни сгради с хотелско обслужване**
  - Апартмънт хаус с 18 апартаменти
  - Апартмънт хаус с 18 апартаменти
- ✓ **Статус:** действащ хотел
- ✓ **Собственик към момента** – „ФеърПлей Интернешънъл“ АД
- ✓ Размер на инвестицията – точният размер на евентуалната инвестиция ще бъде определен след възлагането и извършването на оценка на имота, прогнозния размер на инвестицията е отразен в представените по-долу прогнозни финансови данни за следващите две години.

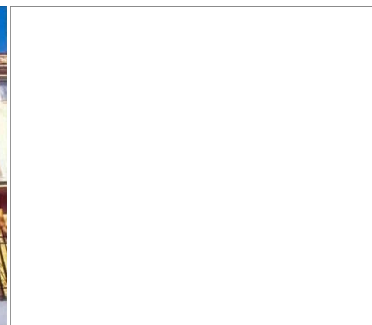
**Апартмънт хаус България**

- ✓ **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
- ✓ **Собственик към момента** – „ФеърПлей Интернешънъл“ АД
- ✓ Размер на инвестицията – точният размер на евентуалната инвестиция ще бъде определен след възлагането и извършването на оценка на имота, прогнозния размер на инвестицията е отразен в представените по-долу прогнозни финансови данни за следващите две години.



**Апартмънт 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
- ✓ **Заетост** (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
- ✓ **Собственик към момента** – „Апартмънт Хаус Изток” АД, 99.93% от капитала на което е собственост на „ФеърПлей Интернешънъл” АД.
- ✓ **Размер на инвестицията** – точният размер на евентуалната инвестиция ще бъде определен след възлагането и извършването на оценка на имота, прогнозния размер на инвестицията е отразен в представените по-долу прогнозни финансови данни за следващите две години.



Тъй като при евентуалното придобиване на изброените имоти ще са на лице заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с разпоредбата на чл. 114, ал. 8, т. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е овластен от общото събрание на акционерите (с решение по протокол от извънредно ОСА от 19.09.2005г. и с решение по протокол от извънредно ОСА от 27.10.2005г.) **с правото да сключва сделки по придобиването на цитираните имоти, включително с всички подобрения и приращения в изброените недвижими имоти, както и/или правото на строеж за която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимите имоти, която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, гаражи и др./, които са изградени към настоящия момент и/или ще бъдат изградени в недвижимите имоти, независимо от степента на завършеност - “груб строеж” и/или в напълно завършен вид; независимо от последващи изменения и подобрения в тях.** Овластяването е извършено по реда на чл. 114а от ЗППЦК. Заинтересованите лица по смисъла на 114, ал. 5 от ЗППЦК са: “ФеърПлей Интернешънъл” АД, Марио Захариев, Анна Захариева и Дора Цолова.

**Структура на финансирането на инвестициите:**

	BGN
Увеличение на СК	10,000,000
Кредит	6,000,000

**Погасителен план на външното финансиране:**

Годишен лихвен процент 6.50%						
Стойност на кредит 6,000,000лв.	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Разходи за лихви	195,000	351,000	273,000	195,000	117,000	39,000
Изплащане главница		1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
Остатък главница - средно годишно		5,400,000	4,200,000	3,000,000	1,800,000	600,000

За формиране на прогнозните финансови резултати през следващите две години са направени и следните уточняващи и опростяващи допускания:

1. Прието е, че външното финансиране е изцяло под формата на банков кредит за срок от 5г. и лихвен процент 6.5%. Кредитът е отпуснат към средата на 2006г. Главницата се изплаща на ежемесечни равни вноски с начало 2007г.
2. Тъй като намеренията са имотите да бъдат придобивани поетапно в рамките на 2006 г. при определяне на годишните прогнози за 2006 г. е направено опростяващо допускане, според което всички готови имоти се придобиват в средата на годината, т.е. тяхната експлоатация за 2006 година е през последните 6-месеца от годината.
3. Прогнозирана е средногодишна заетост на хотелите и апартаментните къщи в София в интервала от 50-80% в зависимост от типа сграда (хотел или апартаментен хотел), както и в зависимост от степента на утвърждаване на съответните сгради.
4. Годишните прогнози са извършени на база осреднени показатели за заетост, които отчитат както сезонността, така и разликите между заетостта на апартаментните къщи и стандартните хотели.
5. Отчетена е засилващата се конкуренция в София на предлагане на хотелиерски услуги и апартаменти. Респективно е предвиден лек спад на средните цени за нощувка.
6. Прогнозираните средни цени на нощувка за апартаментните къщи са средно 55 евро на вечер, а за хотелите средно 60 евро на вечер. При прогнозите е използван досегашният опит на „ФеърПлей Интернешънъл” АД по управление на подобен тип имоти.
7. При определяне на прогнозните цени на нощувка се е изхождало от принципа, че инвестициите ще се извършват в сгради и хотели, предлагащи луксозна обстановка и услуги на своите наематели, отговарящи на категории 3 и 4 звезди. Същевременно е отчетен оптималният баланс между цени и процентна заетост, позволяващи ориентацията на хотелите и апартаментните къщи основно към клиенти с висок жизнен стандарт.
8. Отчетени са всички необходими разходи за поддръжка на съответните сгради и хотели, като се е изхождало от принципа, че покупките ще се извършват в нови и напълно обзаведени за своето предназначение сгради.
9. На база прогнозите за приходи и разходи по експлоатация на цитираните хотели и апартаментни хотели са прогнозирани годишните приходи от наеми за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.
10. Допуска се, че строителството на четирите вили от курортно селище „Санта Марина” се извършва през 2006г., респективно през този период се извършват и всички разходи за строителството.
11. Приходите от наеми на 5% от застроената площ на апартаментите от четирите вили от курортно селище „Санта Марина” стартират от летния сезон на 2006г. Очакваните приходи от наем за 2006г. и 2007г. са изчислени на следната база на заетост:

2006 г.	период	брой дни	% заетост
Висок сезон	01.07- 31.08	62	29%
Среден сезон	01.06-30.06	60	18%
	01.09-30.09		
Слаб сезон	01.05-31.05	62	12%
	01.10-31.10		
2007 г.	период	брой дни	% заетост
Висок сезон	01.07- 31.08	62	85%

Среден сезон	01.06-30.06	60	50%
	01.09-30.09		
Слаб сезон	01.05-31.05	62	30%
	01.10-31.10		

12. Допусканията за наемните цени на кв.м. за апартаментите, които ще се отдават под наем от курортно селище „Санта Марина” са:

EUR			
Наемни цени на м2	песимистични	реалистични	оптимистични
Висок сезон	0.50	0.65	0.80
Среден Сезон	0.37	0.52	0.67
Слаб Сезон	0.27	0.42	0.57

Забележка: В прогнозните отчети на дружеството е използван песимистичният вариант.

13. Допусканията за средната продажна цена на кв.м. застроена площ/Еуро и за относителния дял на продажбите по години за четирите вили от курортно селище „Санта Марина” са както следва:

Средна продажна цена на кв.м. застроена площ / Еуро	900
<b>% Продажби по години за</b>	
% продажби през 2005 г.	0%
% продажби през 2006 г.	95%
% продажби през 2007 г.	0%
Заб.5% остават за управление	

Вследствие на споменатите допускания са прогнозирани финансовите отчети на дружеството към 2006 и 2007г., както следва:

Увеличение на СК	10,000,000
Кредит	6,000,000
Стойност на придобитите имоти с ДДС	16,000,000
- сгради (82,7146 %)	13,234,333
- земя (17.2854 %)	2,765,667
Построени собствени сгради (5%) с ДДС	289,949

## Прогноза за приходите и разходите

	2005	2006	2007
Приходи от наеми (без ДДС)		784,740	1,762,428
Приходи от прод. на имоти (без ДДС)		10,607,612	
Приходи от наеми на други имоти(без ДДС)		9,060	25,655
<b>Общо приходи</b>	<b>0</b>	<b>11,401,412</b>	<b>1,788,083</b>
Разходи за обслужване към ФППМ		120,000	240,000
Разходи за счетоводно обслужване	3,000	12,000	12,000
Разходи за одит		4,000	4,000
Разходи за такси и комисионни	6,150	29,680	2,880
Разходи за банка-депозитар	800	2,400	2,400
Разходи за заплати - СД	12,192	36,576	40,234
Разходи за заплати - Персонал	7,620	22,860	25,146
Административни разходи	8,000	24,000	26,400
Разходи за лихви		195,000	351,000
Разходи за застраховки на имотите		14,088	28,176
Разходи за данъци (~7.5 промила)		52,635	105,269
Разходи за оценка на имоти	600		
Разходи за строителство на сгради		4,590,866	
Разходи за управление на имоти		2,718	7,697
Разходи за продажба на имоти		2,121,522	
Бал. ст.ст на реализирано право на строеж		427,084	
<b>Общо разходи</b>	<b>38,362</b>	<b>7,655,428</b>	<b>845,201</b>
<b>Финансов резултат</b>	<b>-38,362</b>	<b>3,745,984</b>	<b>942,882</b>

## Прогноза за паричен поток

	2005	2006	2007
<b>Налични пари в началото на годината</b>	<b>0</b>	<b>159,756</b>	<b>6,299,242</b>
<b>Постъпления</b>			
Наеми		941,688	2,114,914
Кредит		6,000,000	
Акционерен капитал	650,000	10,000,000	
Възстановен ДДС		1,350,306	
Постъпления от прод. на имоти		12,729,134	0
Постъпления от наеми на други имоти		10,872	30,786
<b>Общо постъпления</b>	<b>650,000</b>	<b>31,032,001</b>	<b>2,145,700</b>
<b>Плащания</b>			
Придобити недвижими имоти / право на строеж	449,562	16,000,000	
Плащания за обслужване към ФППМ		144,000	288,000
Плащания за счетоводно обслужване	3,600	14,400	14,400
Плащания за одит		4,000	4,000
Плащания за такси и комисионни	6,150	29,680	2,880
Плащания за банка-депозитар	800	2,400	2,400
Плащания за заплати - СД	12,192	36,576	40,234
Плащания за заплати - Персонал	7,620	22,860	25,146
Административни плащания	9,600	28,800	31,680
Плащания за лихви		195,000	351,000
Плащания за застраховки на имотите		14,088	28,176
Плащания за данъци (~7.5 промила)		52,635	105,269
Плащания за главница по кредита			1,200,000
Плащания за оценка на недв. имоти	720		
Внесен в бюджета ДДС			300,397
Плащания за дивиденди			3,371,386
Плащания за строителство на сгради		5,509,039	0
Плащания за строителство на собств. сгради		289,949	0
Плащания за управление на имоти		3,262	9,236
Плащания за продажба на имоти		2,545,826	0
<b>Общо плащания</b>	<b>490,244</b>	<b>24,892,515</b>	<b>5,774,204</b>
<b>Налични пари в края на годината</b>	<b>159,756</b>	<b>6,299,242</b>	<b>2,670,738</b>

**ПРОГНОЗНИ ОТЧЕТИ ЗА 2006 ГОДИНА**

## СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

<b>Име на отчитащото се предприятие:</b>				<b>"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ</b>	
<b>Вид на отчета: консолидиран /неконсолидиран:</b>				<b>неконсолидиран</b>	
<b>Отчетен период:</b>				<b>01.01.2006 - 31.12.2006 г.</b>	
				<b>( в хил. лв.)</b>	
<b>АКТИВИ</b>	<b>Текущ период</b>	<b>Предходен период</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНССТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ</b>	<b>Текущ период</b>	<b>Предходен период</b>
<b>а</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>а</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			<b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			I. Основен капитал		
1. Земи (терени )			Записан и внесен капитал т.ч.:	10650	650
2. Сгради и конструкции			обикновени акции	10650	650
3. Машини и оборудване			привилегирани акции		
4. Съоръжения			Изкупени собствени обикновени акции		
5. Транспортни средства			Изкупени собствени привилегирани акции		
6. Стопански инвентар			Невнесен капитал		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи			Общо за група I:	10650	650
8. Други			II. Резерви		
Общо за група I:	0	0	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа		
II. Инвестиционни имоти	14059		2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		
III. Биологични активи			3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	0
IV. Нематериални активи			общи резерви		
1. Права върху собственост			специализирани резерви		
2. Програмни продукти			други резерви		
3. Продукти от развойна дейност			Общо за група II:	0	0
4. Други		450	III. Финансов резултат		
Общо за група IV:	0	450	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	-38	0
			неразпределена печалба		
V. Търговска репутация			непокрита загуба	-38	
1. Положителна репутация			еднократен ефект от промени в счетоводната политика		
2. Отрицателна репутация			2. Текуща печалба	3746	
Общо за група V:	0	0	3. Текуща загуба		-38
VI. Финансови активи			Общо за група III:	3708	-38
1. Инвестиции в:	0	0			
дъщерни предприятия					
смесени предприятия			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	14358	612
асоциирани предприятия					
други предприятия					

2. Държани до настъпване на падеж	0	0	<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>		
държавни ценни книжа					
облигации, в т.ч.:			<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
общински облигации			I. Търговски и други задължения		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж			1. Задължения към свързани предприятия		
3. Други			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	6000	
Общо за група VI:	0	0	3. Задължения по ЗУНК		
VII. Търговски и други вземания			4. Задължения по получени търговски заеми		
1. Вземания от свързани предприятия			5. Задължения по облигационни заеми		
2. Вземания по търговски заеми			6. Други		
3. Вземания по финансов лизинг			Общо за група I:	6000	0
4. Други					
Общо за група VII:	0	0	II. Други нетекущи пасиви		
			III. Приходи за бъдещи периоди		
VIII. Разходи за бъдещи периоди			IV. Пасиви по отсрочени данъци		
IX. Активи по отсрочени данъци			V. Финансирания		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	14059	450	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	6000	0
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>					
I. Материални запаси			<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
1. Материали			I. Търговски и други задължения		
2. Продукция			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		
3. Стоки			2. Текуща част от нетекущите задължения		
4. Незавършено производство			3. Текущи задължения, в т.ч.:	0	0
5. Биологични активи			задължения към свързани предприятия		
6. Други			задължения по получени търговски заеми		
Общо за група I:	0	0	задължения към доставчици и клиенти		
			получени аванси		
II. Търговски и други вземания			задължения към персонала		
1. Вземания от свързани предприятия			задължения към осигурителни предприятия		
2. Вземания от клиенти и доставчици			данъчни задължения		
3. Предоставени аванси			4. Други		
4. Вземания по предоставени търговски заеми			5. Провизии		
5. Съдебни и присъдени вземания			Общо за група I:	0	0
6. Данъци за възстановяване		2			
7. Вземания от персонала					
8. Други			II. Други текущи пасиви		
Общо за група II:	0	2	III. Приходи за бъдещи периоди		
			IV. Финансирания		
III. Финансови активи					
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	0	0			

дългови ценни книжа			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	0	0
деривативи					
други					
2. Финансови активи, обявени за продажба					
3. Други					
Общо за група III:	0	0			
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой					
2. Парични средства в безсрочни депозити	6299	160			
3. Блокирани парични средства					
4. Парични еквиваленти					
Общо за група IV:	6299	160			
V. Разходи за бъдещи периоди					
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	6299	160			
<b>ОБЩО АКТИВИ (А + Б):</b>	<b>20358</b>	<b>612</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):</b>	20358	612

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ					
Име на отчитащото се предприятие:			“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ		
Вид на отчета: консолидиран /неконсолидиран			неконсолидиран		
Отчетен период:			01.01.2006 – 31.12.2006 г.		(в хил. Лв.)
РАЗХОДИ	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Текущ период	Предходен период
а	1	2	а	1	2
<b>А. Разходи за дейността</b>			<b>А. Приходи от дейността</b>		
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>			<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Разходи за материали			1. Продукция		
2. Разходи за външни услуги	6972	18	2. Стоки		
3. Разходи за амортизации			3. Услуги	794	
4. Разходи за възнаграждения	47	15	4. Други	10608	
5. Разходи за осигуровки	13	4	<b>Общо за група I:</b>	11402	0
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	427				
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство			<b>II. Приходи от финансираня</b>		
8. Други, в т.ч.: обезценка на активи			в т.ч. от правителството		
провизии			<b>III. Финансови приходи</b>		
<b>Общо за група I:</b>	7,459	37	1. Приходи от лихви		
			2. Приходи от дивиденди		
<b>II. Финансови разходи</b>			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		
1. Разходи за лихви	195		4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти			5. Други		
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			<b>Общо за група III:</b>	0	0
4. Други	2	1			
<b>Общо за група II:</b>	197	1			
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	7656	38	<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	11402	0
<b>В. Печалба от дейността</b>	3746	0	<b>В. Загуба от дейността</b>	0	38
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>			<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>		
<i>IV. Извънредни разходи</i>			<i>V. Извънредни приходи</i>		
<b>Г. Общо разходи (Б+ III +IV)</b>	7656	38	<b>Г. Общо приходи (Б + IV + V)</b>	11402	0
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	3746	0	<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	0	38
<i>V. Разходи за данъци</i>	0	0			
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата					
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата					
3. Други					

Е. Печалба след облагане с данъци (Д – V)	3746	0	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	0	38
в т.ч. за малцинствено участие			в т.ч. за малцинствено участие		
Ж. Нетна печалба за периода	3,746	0	Ж. Нетна загуба за периода	0	38
Всичко (Г + V + Е):	11,402	38	Всичко (Г + Е):	11402	38

Разходи за управление в абсолютен размер и като процент от стойността на активите:

Разходи за управление		
Разходи за обслужване към ФППМ	120 000	0,59%
Разходи за счетоводно обслужване	12 000	0,06%
Разходи за одит	4 000	0,02%
Разходи за такси и комисионни	29 680	0,15%
Разходи за банка-депозитар	2 400	0,01%
Разходи за заплати - СД	36 576	0,18%

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

Име на отчитащото се предприятие:		“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	
Вид на отчета: неконсолидиран			
Отчетен период:		01.01.2006 – 31.12.2006 г.	
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ		Текущ период	(в хил. Лв.) Предходен период
а		1	2
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>			
1. Постъпления от клиенти		952	
2. Плащания на доставчици		-2784	-20
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия			
4. Плащания, свързани с възнаграждения		-60	-19
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)		1298	
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата			
7. Получени лихви			
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства			
9. Курсови разлики			
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност			
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>		-594	-39
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
1. Покупка на дълготрайни активи			
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи			
3. Предоставени заеми			
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг			
5. Получени лихви по предоставени заеми			
6. Покупка на инвестиции		-21799	-450
7. Постъпления от продажба на инвестиции		12729	
8. Получени дивиденди от инвестиции			
9. Курсови разлики			
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност			
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>		-9,070	-450
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа		10000	650
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа			
3. Постъпления от заеми		6000	
4. Платени заеми			
5. Платени задължения по лизингови договори			
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение		-195	
7. Изплатени дивиденди			
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност		-2	-1
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>		15,803	649
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>		6,139	160
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>		160	0
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>		6,299	160
наличност в касата и по банкови сметки		6299	160
блокирани парични средства			

## ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Име на отчитащото се предприятие:	“ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ						ЕИК по БУЛСТАТ				
Вид на отчета: консолидиран/неконсолидиран	неконсолидиран						РГ-05-				
Отчетен период:	01.01.2006 – 31.12.2006 г.								( в хил. Лв.)		
ПОКАЗАТЕЛИ	Основен капитал	Резерви			Натрупани печалби/загуби			Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие	
		премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целиви резерви	печалба	загуба	Резерв от преводи				
			общ	специализирани	други						
Салдо в началото на отчетния период	650	0	0	0	0	0	0	-38	0	612	0
<b>Промени в началните салда поради:</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика										0	
Фундаментални грешки										0	
<b>Коригирано салдо в началото на отчетния период</b>	650	0	0	0	0	0	0	-38	0	612	0
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>							3746	0		3746	
1. Разпределение на печалбата за:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дивиденди										0	
други										0	
2. Покриване на загуби										0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения										0	
намаления										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения										0	
намаления										0	
5. Ефект от отсрочени данъци										0	
6. Други изменения	10000									10000	
<b>Салдо към края на отчетния период</b>	10 650	0	0	0	0	0	3,746	-38	0	14358	0
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина										0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация										0	
<b>Собствен капитал към края на отчетния период</b>	10 650	0	0	0	0	0	3,746	-38	0	14358	0

**ПРОГНОЗНИ ОТЧЕТИ ЗА 2007 ГОДИНА**

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС					
Име на отчитащото се предприятие:			„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	ЕИК по БУЛСТАТ	
Вид на отчета: консолидиран /неконсолидиран:			неконсолидиран		
Отчетен период:			01.01.2007 – 31.12.2007 г.		( в хил. лв.)
АКТИВИ	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Текущ период	Предходен период
а	1	2	а	1	2
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			I. Основен капитал		
1. Земи (терени )			Записан и внесен капитал т.ч.:	10650	10650
2. Сгради и конструкции			обикновени акции	10650	10650
3. Машини и оборудване			привилегирани акции		
4. Съоръжения			Изкупени собствени обикновени акции		
5. Транспортни средства			Изкупени собствени привилегирани акции		
6. Стопански инвентар			Невнесен капитал		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи			Общо за група I:	10650	10650
8. Други			II. Резерви		
Общо за група I:	0	0	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа		
II. Инвестиционни имоти	14059	14059	2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		
III. Биологични активи			3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	0
IV. Нематериални активи			общи резерви		
1. Права върху собственост			специализирани резерви		
2. Програмни продукти			други резерви		
3. Продукти от развойна дейност			Общо за група II:	0	0
4. Други			III. Финансов резултат		
Общо за група IV:	0	0	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	337	-38
			неразпределена печалба	375	
V. Търговска репутация			непокрита загуба	-38	-38
1. Положителна репутация			еднократен ефект от промени в счетоводната политика		
2. Отрицателна репутация			2. Текуща печалба	943	3746
Общо за група V:	0	0	3. Текуща загуба		
VI. Финансови активи			Общо за група III:	1280	3708
1. Инвестиции в:	0	0			
дъщерни предприятия					
смесени предприятия			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III):	11930	14358

асоциирани предприятия					
други предприятия					
2. Държани до настъпване на падеж	0	0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ		
държавни ценни книжа					
облигации, в т.ч.:			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		
общински облигации			I. Търговски и други задължения		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж			1. Задължения към свързани предприятия		
3. Други			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	4800	6000
Общо за група VI:	0	0	3. Задължения по ЗУНК		
VII. Търговски и други вземания			4. Задължения по получени търговски заеми		
1. Вземания от свързани предприятия			5. Задължения по облигационни заеми		
2. Вземания по търговски заеми			6. Други		
3. Вземания по финансов лизинг			Общо за група I:	4800	6000
4. Други					
Общо за група VII:	0	0	II. Други нетекущи пасиви		
			III. Приходи за бъдещи периоди		
VIII. Разходи за бъдещи периоди			IV. Пасиви по отсрочени данъци		
IX. Активи по отсрочени данъци			V. Финансирания		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	14059	14059	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „В” (I+II+III+IV+V):	4800	6000
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Материални запаси			Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
1. Материали			I. Търговски и други задължения		
2. Продукция			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		
3. Стоки			2. Текуща част от нетекущите задължения		
4. Незавършено производство			3. Текущи задължения, в т.ч.:	0	0
5. Биологични активи			задължения към свързани предприятия		
6. Други			задължения по получени търговски заеми		
Общо за група I:	0	0	задължения към доставчици и клиенти		
			получени аванси		
II. Търговски и други вземания			задължения към персонала		
1. Вземания от свързани предприятия			задължения към осигурителни предприятия		
2. Вземания от клиенти и доставчици			данъчни задължения		
3. Предоставени аванси			4. Други		
4. Вземания по предоставени търговски заеми			5. Провизии		
5. Съдебни и присъдени вземания			Общо за група I:	0	0
6. Данъци за възстановяване					
7. Вземания от персонала					
8. Други			II. Други текущи пасиви		
Общо за група II:	0	0	III. Приходи за бъдещи периоди		
			IV. Финансирания		
III. Финансови активи					
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	0	0			

дългови ценни книжа			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Г“ (I+II+III+IV):	0	0
деривативи					
други					
2. Финансови активи, обявени за продажба					
3. Други					
Общо за група III:	0	0			
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой					
2. Парични средства в безсрочни депозити	2671	6299			
3. Блокирани парични средства					
4. Парични еквиваленти					
Общо за група IV:	2671	6299			
V. Разходи за бъдещи периоди					
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б“ (I+II+III+IV+V)	2671	6299			
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	16730	20358	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	16730	20358

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ					
Име на отчитащото се предприятие:			„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ	ЕИК по БУЛСТАТ	
Вид на отчета: консолидиран /неконсолидиран			неконсолидиран		
Отчетен период:			01.01.2007 – 31.12.2007 г.	(в хил. лв.)	
РАЗХОДИ	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Текущ период	Предходен период
а	1	2	а	1	2
<b>А. Разходи за дейността</b>			<b>А. Приходи от дейността</b>		
<i>1. Разходи по икономически елементи</i>			<i>1. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Разходи за материали			1. Продукция		
2. Разходи за външни услуги	426	6972	2. Стоки		
3. Разходи за амортизации			3. Услуги	1788	794
4. Разходи за възнаграждения	52	47	4. Други		10608
5. Разходи за осигуровки	14	13	<b>Общо за група I:</b>	1788	11402
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)		427			
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство			<b>II. Приходи от финансираня</b>		
8. Други, в т.ч.: обезценка на активи провизии			в т.ч. от правителството		
<b>Общо за група I:</b>	492	7,459	<b>III. Финансови приходи</b>		
			1. Приходи от лихви		
<b>II. Финансови разходи</b>			2. Приходи от дивиденди		
			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		
1. Разходи за лихви	351	195	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти			5. Други		
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			<b>Общо за група III:</b>	0	0

4. Други	2	2			
<i>Общо за група II:</i>	353	197			
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	845	7,656	<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	1788	11402
<b>В. Печалба от дейността</b>	943	3,746	<b>В. Загуба от дейността</b>	0	0
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>			<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>		
<i>IV. Извънредни разходи</i>			<i>V. Извънредни приходи</i>		
<b>Г. Общо разходи (Б+ III +IV)</b>	845	7,656	<b>Г. Общо приходи (Б + IV + V)</b>	1,788	11,402
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	943	3,746	<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	0	0
<b>V. Разходи за данъци</b>	0	0			
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата					
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата					
3. Други					
<b>Е. Печалба след облагане с данъци (Д – V)</b>	943	3,746	<b>Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)</b>	0	0
<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>			<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>		
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	943	3,746	<b>Ж. Нетна загуба за периода</b>	0	0
<b>Всичко (Г+ V + Е):</b>	1,788	11,402	<b>Всичко (Г + Е):</b>	1,788	11,402

Разходи за управление в абсолютен размер и като процент от стойността на активите:

Разходи за управление		
Разходи за обслужване към ФППМ	120 000	0,72%
Разходи за счетоводно обслужване	12 000	0,07%
Разходи за одит	4 000	0,02%
Разходи за такси и комисионни	29 680	0,18%
Разходи за банка-депозитар	2 400	0,01%
Разходи за заплати – СД	36 576	0,22%

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД		
Име на отчитащото се предприятие:	“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	ЕИК по БУЛСТАТ
Вид на отчета: консолидиран /неконсолидиран	неконсолидиран	РГ-05-
Отчетен период:	01.01.2007 – 31.12.2007 г.	(в хил. Лв.)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ		
а	Текущ период	Предходен период
1	2	
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>		
1. Постъпления от клиенти	2146	952
2. Плащания на доставчици	-379	-2784
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-65	-60
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-406	1298
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата		
7. Получени лихви		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		
9. Курсови разлики		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност		
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>1,296</b>	<b>-594</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
1. Покупка на дълготрайни активи		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи		
3. Предоставени заеми		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг		
5. Получени лихви по предоставени заеми		
6. Покупка на инвестиции		-21799
7. Постъпления от продажба на инвестиции		12729
8. Получени дивиденди от инвестиции		
9. Курсови разлики		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност		
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	<b>0</b>	<b>-9,070</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>		
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа		10000
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа		
3. Постъпления от заеми		6000
4. Платени заеми	-1200	
5. Платени задължения по лизингови договори		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-351	-195
7. Изплатени дивиденди	-3371	
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-2	-2
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>-4,924</b>	<b>15,803</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>-3,628</b>	<b>6,139</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>6,299</b>	<b>160</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>2,671</b>	<b>6,299</b>
наличност в касата и по банкови сметки	2671	6299
блокирани парични средства		

## ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Име на отчитащото се предприятие:	„ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ						ЕИК по БУЛСТАТ					
Вид на отчета: консолидиран/неконсолидиран	неконсолидиран						РГ-05-					
Отчетен период:	01.01.2007 – 31.12.2007 г.									( в хил. Лв.)		
ПОКАЗАТЕЛИ	Основен капитал	Резерви			целиви резерви			Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
		премин от емисия (премнен резерв)	резерв от последващи оценки		общи	спец.	други	печалба	загуба			
Код на реда – б	1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1	
Салдо в началото на отчетния период	10 650	0	0	0	0		3,746	-38		14358	0	
Промени в началните салда поради:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ефект от промени в счетоводната политика											0	
Фундаментални грешки											0	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	10 650	0	0	0	0	0	3,746	-38	0	14358	0	
Нетна печалба/загуба за периода							943	0		943		
1. Разпределение на печалбата за:	0	0	0	0	0	0	-3,371	0	0	-3371	0	
дивиденди							-3371			-3371		
други										0		
2. Покриване на загуби											0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличения											0	
намаления											0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличения											0	
намаления											0	
5. Ефект от отсрочени данъци											0	
6. Други изменения											0	
Салдо към края на отчетния период	10 650	0	0	0	0	0	1,318	-38	0	11930	0	
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина											0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация											0	
Собствен капитал към края на отчетния период	10 650	0	0	0	0	0	1,318	-38	0	11930	0	

Представените по-горе прогнози се основават и на следните допускания, свързани с такси и данъци:

Такси и комисионни в лева	2005	2006	2007
1. Такси във връзка с лиценза към Комисията за финансов надзор	3600	1080	1080
2. Такса на КФН за потвърждаване на проспекта	600		
3. Комисионна към инвестиционен посредник	1000	20000	0
4. Такси към Българска фондова борса – София (с ДДС)		600	600
5. Такси към Централен депозитар	950	8000	1200

*Забележка:* За прогнозните разходи за такси и комисионни като за база е използвано прогнозираното увеличение на капитала с 20 млн. лв.

Данъци сгради и смет	~7.5 промила
Застрахователни премии /% от стойността на сградите/	0,25%

#### 4.5.2.1 Фактори, които могат да имат съществен ефект върху постигането на прогнозите

**Фактори, върху които Съвета на директорите на Дружеството може да оказва влияние**

Това са факторите, които могат да бъдат обект на решение на управителния орган на Дружеството, включително:

- структуриране на портфейла от недвижими имоти,
- осигуряване на външно финансиране за проектите,
- инвестиране на свободните средства на Дружеството и
- оптимизиране на разходите.

#### **Фактори извън контрола на Дружеството**

- Потвърждение на настоящия проспект и издаване на лиценз на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор до края на Февруари 2006 г.;
- Наличие на инвеститорски интерес към "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, който да позволи на Дружеството да набере чрез увеличаване на капитала средствата, нужни за финансиране на инвестиционната си стратегия;
- Запазване на положителните тенденции на пазара на недвижими имоти, включително на пазарните цени и наемите на недвижими имоти като основна предпоставка за осъществяване на инвестиционните и финансовите цели на Дружеството;
- Промени в общата политическа и макроикономическа среда в България и съответно на инвестиционния климат в страната, които могат да окажат съществено влияние върху дейността и резултатите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ;
- Евентуални изменения на данъчните закони и в частност данъчното третиране на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, която понастоящем е освободена от корпоративен данък, биха повлияли значително върху постигането на прогнозните финансови резултати на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

**С подписите си на последната страница на настоящия Регистрационен документ, лицето, което го е изготвило декларира, че прогнозите са надлежно изготвени на база на представените по-горе предположения и че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.**

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

### **5.1 Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството**

Съгласно Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15% (петнадесет на сто) от средната годишна стойност на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

### **5.2 Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества**

#### **5.2.1 Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите**

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 10 /десет/ минимални работни заплати за страната. Освен месечното възнаграждение, председателят на Съвета на директорите и Изпълнителния директор имат право на допълнително възнаграждение (тантиеми), в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средно годишната балансова стойност на активите на дружеството.

Общото събрание определят конкретния размер на възнагражденията на председателят на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор като се съобразява с максималния допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Съгласно договор за управление и решение на Общото събрание на акционерите месечното възнаграждение на изпълнителния директор е в размер на 10 минимални работни заплати за страната.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 19.09.2005 г. основното месечно възнаграждение на всеки от останалите членове на Съвета на директорите по отделно е в размер на 3 /три/ минимални работни заплати за страната.

#### **5.2.2 Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество**

Съгласно Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Общото събрание на дружеството. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има сключен договор с две обслужващи дружества - "ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД и "Камен Каменов" ЕООД.

Съгласно условията на договора с обслужващото дружество, "ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД получава годишно възнаграждение за извършваната от него дейност в размер, равно на левовата равностойност на не повече от 10 (десет) на сто от балансовата стойност на всички активи на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, възложени му за обслужване, при спазване на ограничението по чл. 60 от устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ. Конкретното месечно възнаграждение на Обслужващото дружество се определя в допълнително споразумение към сключения договор при възлагането за обслужване на конкретни активи от портфейла на АДСИЦ.

За извършваните от него услуги по водене и съхранение на счетоводната и другата отчетност и кореспонденция на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, "Камен Каменов" ЕООД получава възнаграждение в размер на 1000 (хиляда) лв. месечно.

**5.3 Данни за разходите на дружеството от учредяването му до 31 октомври 2005 г.**

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е новоучредено дружество и съгласно неговия междинен финансов отчет към 31.10.2005 г. има следните разходи в хил. лв.:

РАЗХОДИ	Текущ период
а	1
<b>А. Разходи за дейността</b>	
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>	
1. Разходи за материали	
2. Разходи за външни услуги	3
3. Разходи за амортизации	
4. Разходи за възнаграждения	5
5. Разходи за осигуровки	2
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	
8. Други, в т.ч.:	
обезценка на активи	
провизии	
<b>Общо за група I:</b>	<b>10</b>
<i>II. Финансови разходи</i>	
1. Разходи за лихви	
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	
4. Други	
<b>Общо за група II:</b>	<b>0</b>
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	<b>10</b>
<b>В. Печалба от дейността</b>	<b>0</b>
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	
<i>IV. Извънредни разходи</i>	
<b>Г. Общо разходи (Б+ III +IV)</b>	<b>10</b>
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>0</b>
<i>V. Разходи за данъци</i>	
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	
3. Други	
<b>Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)</b>	<b>0</b>
<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>	
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	<b>0</b>
<b>Всичко (Г+ V + Е):</b>	<b>10</b>

Сумата на тези разходи е минимална и размерът ѝ, както и нейното съотношение към активите по баланса на Дружеството, не могат да бъдат показателни за реалните годишни разходи на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

**5.4 Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация**

Доколкото стратегията на Дружеството предвижда да се инвестира в имоти в различни етапи на развитие, възможно е някои от придобитите имоти да изискват извършването на допълнителни разходи и инвестиции за въвеждането им в експлоатация. Допълнителните инвестиции и разходи са подробно представени в прогнозата за инвестициите и в прогнозните финансови отчети на дружеството за следващите две години.



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

**6.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ**

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ се състои от три 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.

*6.1.1 Анна Петрова Захариева - Председател на Съвета на директорите*

Образование - Висш Икономически институт „Карл Маркс” – София, специалност „Международни икономически отношения”

Образователна степен - магистър

Квалификация – икономист

Данни за извършвана извън емитента дейност и относим професионален опит:

“ФеърПлей Интернешънъл” АД, рег. по ф.д. № 18066/1993г. на СГС – Изпълн. Директор от 1993 год.

“Апартмънт Хаус Изток” АД, регистрирано по фирмено дело № 13265/2003г. на СГС - Изпълнителен директор и акционер; от 2003год.

“Санта Марина” АД, регистрирано по фирмено дело № 924/2005г. на СГС - представляващ дружеството и акционер от 2005 год.

“Иван Рилски Пропъртис” ООД, регистрирано по фирмено дело № 8142/2005г. на - Управител и съдружник от 2005год.;

“Ековин Продукт” ЕООД, регистрирано по ф.д. № 13960/2004г. на СГС - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството от 2004год.;

“Екоплант Продукт” ЕООД, регистриран по ф.д. № 13961/2004г., със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Изток” - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството от 2004год.;

“Агроплант” ЕООД; регистриран по ф.д. 13957/2004г. на СГС- като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството от 2004 год.;

“Агроспорт вилидж” ЕООД; регистрирано по ф. д. № 13959/2004г. - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството от 2004 год.;

“Агровин Продукт” ЕООД; регистрирано по ф.д. № 13958/2004г. на СГС - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството от 2004 год.;

“Спорт Турист 2004” ЕООД, /с ново име “Технотранс Глобъл” ЕООД/, рег. по ф.д. № 13962/2004год. на СГС - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството от 2004 год. до 25.05.2005 год.

“Европроект консулт” ООД, регистрирано по фирмено дело № 4932/2005г. на СГС – съдружник.

Дружества, в които притежава пряко или непряко 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание и/или върху които има контрол:

“Европроект Консулт” ЕООД – 45%;

Дружества, в които е бил член на управителните и контролните органи през последните 5 години:

- (а) “ФеърПлей Интернешънъл” АД;
- (б) “Апартмънт Хаус Изток” АД;
- (в) “Санта Марина” АД;
- (г) “Ековин Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (д) “Екоплант Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (е) “Агроплант” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (ж) “Агроспорт вилидж” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (з) “Агровин Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (и) “Иван Рилски Пропъртис” ООД;
- (к) “Европроект Консулт” ООД;
- (л) Спорт Турист 2004” ЕООД / с ново име “Технотранс Глобъл” ЕООД/ като представител на ЮЛ;

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

*6.1.2 Дора Иванова Цолова - член на Съвета на директорите*

Образование - Висш институт по архитектура и строителство, София, специалност „Промислено и гражданско строителство – технология”;

Образователна степен - магистър

Квалификация – Преквалификация по банково дело и счетоводство при „Койчев интербизнес и мениджър скуул” София, асоцииран с УНСС

Данни за извършвана извън емитента дейност:

“Санта Марина” АД – член на Съвета на директорите  
“Технотранс Глобъл” ЕООД - Управител  
ЕТ “Обектив – Дора Цолова”

Относим професионален опит:

04.09.1982г. – 05.07.1988г. СХК Ботевград, инвеститор  
05.07.1988г. – 01.01.1990г. ТХК Ботевград, Гл. спец. КС  
01.01.1990г. – 01.09.1991г. “Пластхим” ООД Ботевград, началник отдел КС и ИК  
01.09.1991г. – 02.08.1993г. Инвеститор КС  
04.04.1994г. – 14.04.2000г. “Детекс” ООД, главен счетоводител и счетоводител  
01.03.2001г. – до момента “ФеърПлей Интернешънъл” АД, финансов мениджър

Дружества, в които притежава пряко или непряко 25 на сто или повече от гласовете в Общото събрание и/или върху които има контрол:

ЕТ “Обектив – Дора Цолова”.

Дружества, в които е бил член на управителните и контролните органи през последните 5 години:

“Санта Марина” АД – член на Съвета на директорите;  
“Технотранс Глобъл” ЕООД - Управител;  
ЕТ “Обектив – Дора Цолова”.

На Дора Иванова Цолова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ през последните 5 години.

6.1.3 Маню Тодоров Моравенов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис” АД

Образование - Висше

**Към момента докторант** по специалност “Финанси, кредит и застраховка” на самостоятелна подготовка в катедра “Финанси” на Стопански факултет към СУ “Климент Охридски”, София-България. Дисертация на тема: **“КАПИТАЛОВИЯТ ПАЗАР В БЪЛГАРИЯ – РАЗВИТИЕ, СЪСТОЯНИЕ, ПЕРСПЕКТИВИ”**. Предстои публична защита на дисертационния труд пред СНС към ВАК.

**Завършил висшето си образование през 1995г.** „Университет за национално и световно стопанство” - гр. София, магистър по специалност „Икономическа информатика”.

Образователна степен - Магистър

Квалификация - Икономист-информатик

Данни за извършвана извън емитента дейност:

Заместник председател на съвета на директорите на „СФБ Капиталов пазар” АД

Относим професионален опит:

1996-1998 г. - експерт и в последствие ръководител сектор в тогавашната Комисия по ценните книжа и фондовите борси.

1998 г. - август 2005 г. - Директор “Търговия и надзор” в Българска фондова борса – София АД, председател на Комисията по индексите и председател на Изпитната комисия за допускане на борсови посредници на БФБ-София.

Активен участник в изграждането на нормативната уредба и инфраструктурата на регулираните капиталови пазари в България.

Лектор на семинари по въпросите на капиталовия пазар и корпоративното управление, организирани от БФБ-София, ДКЦК (настояща КФН), Център за икономическо развитие, Център за изследване на демокрацията и USAID, Съюзът на икономистите в България.

Лектор при провеждането на почти всички курсове за брокери и инвестиционни консултанти до момента.

Участник в международни конференции по проблемите на капиталовите пазари, проведени в София, Токио, Бостън, Ню Йорк, Виена, Истанбул, Вилнюс, Будапеща, Прага и др.

Автор на над 20 статии и студии по проблемите на капиталовия пазар и корпоративното управление, издадени в специализирани икономически списания и бюлетини.

Автор на монографията “Развитие на фондовия пазар в България и насоки за подобряване на неговата ефективност”, Сиела 2004г.

Дружества, в които е бил член на управителните и контролните органи през последните 5 години:

Заместник-председател на Съвета на директорите на „СФБ Капиталов пазар” АД.

На Маню Тодоров Моравенов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му през последните 5 години.

## **6.2 Информация за дейността на Съвета на директорите**

Членовете на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 15.07.2005г., а вследствие на решение на ОСА от 19.09.2005г. и решение на СГС от 27.09.2005г. е вписана като член на съвета на директорите Дора Иванова Цолова, а е заличена като член на съвета на директорите Милена Марио Захариева.

Договорът за управление на Изпълнителния директор Маню Моравенов е сключен на 19.07.2005 г. и е в сила от 01.08.2005 г.

Договорите за управление на останалите членове на Съвета на директорите са сключени на 01.11.2005г. Уставът на Дружеството предвижда членовете на първия Съвет на директорите да се избират за срок от три години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството с изключение на договора за управление на изпълнителния директор. В случай на едностранно прекратяване на договора на изпълнителния директор преди изтичане на мандата без основание, той получава обезщетение в размер на двойната стойност на всички оставащи месечни възнаграждения до края на мандата. Обезщетението е за сметка на “Феърплей Пропъртис” АДСИЦ.

### **6.3 Възнаграждения, изплатени от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година**

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е учредено през м. юли 2005 г. и е регистрирано в съда през м. юли 2005 г. В тази връзка Дружеството е начислило следните разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за м. август - октомври 2005 г.:

1. Възнаграждение на Маню Тодоров Моравенов, Изпълнителен директор – 4500 лв.

Или общо за възнаграждения на Съвета на директорите към датата на изготвяне на регистрационния документ са начислени разходи в размер на 4500 лв.

### **6.4 Информация за служителите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ**

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК и решение на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е назначен по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите Снежана Димитрова Йотинска.

Образование – висше. „Университет за национално и световно стопанство" - гр. София, специалност „Макроикономика" – 1996 г.

#### Данни за извършвана извън емитента дейност:

Старши асистент в Катедра “Икономикс” в Университет за национално и световно стопанство, гр.София

#### Относим професионален опит:

01.05.2005 до 31.08.2005	“Билдинг ММГ” ООД, гр.София	Финансов мениджър
01.07.2003 – 30.04.2005	“Индекс ММ” ООД, гр.София	Счетоводител
01.07.2002 – 30.06.2003	“Комплексни заваръчни работи-КЗР” ООД, гр.София	Счетоводител
01.10.1999 – до момента	Университет за национално и световно стопанство, гр.София	Старши асистент
01.10.1999 – 01.06.2000	Българо-италианско списание “Куриер Италия - България”, гр.София	сътрудник
01.02.1996 – 01.07.1996	“Мегатекс - Визион” ООД, гр.София	финансист

Дружества, в които е бил член на управителните и контролните органи през последните 5 години:

През последните пет години не е била член на управителните или контролните органи на никое дружество.

На Снежана Димитрова Йотинска не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му през последните 5 години.

Данни за финансовия анализатор на дружеството Здравко Кирилов Иванов

Образование: Висше.

Университет за национално и световно стопанство – Макроикономика, бакалавър  
Стопанска академия Д. Ценов – Свищов – финансов мениджмънт, студент за степен  
магистър (семестриално завършил, очаква се дипломиране)

Данни за извършвана извън емитента дейност:

Не извършва дейност извън емитента.

Относим професионален опит:

Юни 2003 – Октомври 2005    Агенция Икономика (Структура на Центъра за икономическо развитие)  
Координатор на проекти:  
•Сравнителен анализ на Западно-балканските енергийни пазари;  
•Изследване на пазара на измервателните уреди за електричество;  
•Изграждане на финансова схема за саниране на панелните жилища;

Май- Октомври 2002        САЩ, Щат NY, Bolton Landing, The Sagamore - houseman  
Май-Септември 2001       САЩ, Щат NY, Bolton Landing, The Sagamore - houseman

Дружества, в които е бил член на управителните и контролните органи през последните 5 години:

През последните пет години не е бил член на управителните или контролните органи на никое дружество.

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

Към настоящия момент „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ разполага и с още един служител по трудов договор: технически сътрудник.

### **6.5 Информация за притежавани акции на емитента**

Анна Петрова Захариева – председател на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ притежава 35 000 бр. акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 7% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

## 7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА

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

«ФеърПлей Интернешънъл» АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Стрелбище, бул. «П.Ю. Тодоров», бл. 5, вх. Б, партер, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава 255 000 (двеста петдесет и пет хиляди) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 51% от гласовете в Общото събрание на емитента.

ИД «Капман Капитал» АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. «Г. С. Раковски» № 145 А, ет. 1, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 3601 от 2004 г., БУЛСТАТ 131229667, притежава 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 30% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Марио Захариев Захариев притежава 60 000 /шестдесет хиляди/ броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 12% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Анна Петрова Захариева, притежава 35 000 /тридесет и пет хиляди/ броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 7% от гласовете в Общото събрание на емитента.

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

«ФеърПлей Интернешънъл» АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Стрелбище, бул. «П.Ю. Тодоров», бл. 5, вх. Б, партер, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава 255 000 (двеста петдесет и пет хиляди) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 51% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Дружеството може да упражнява контрол върху дейността на емитента по смисъла на §1, т. 13, буква „а” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Марио Захариев Захариев - притежава 60 000 /шестдесет хиляди/ броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 12% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Лицето може да упражнява контрол върху дейността на емитента по смисъла на §1, т. 13, буква „б” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа в качеството си на изпълнителен директор на «ФеърПлей Интернешънъл» АД.

Анна Петрова Захариева, притежава 35 000 /тридесет и пет хиляди/ броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 7% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Лицето може да упражнява контрол върху дейността на емитента по смисъла на §1, т. 13, буква „б” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа в качеството си на изпълнителен директор на «ФеърПлей Интернешънъл» АД.

Анна Петрова Захариева, Дора Иванова Цолова и Маню Тодоров Моравенов могат да упражняват контрол върху дейността на Дружеството по смисъла на §1, т. 13, б. "в" от ДР на ЗППЦК

във връзка с решения по чл. 114, ал. 1 във връзка с чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК и чл. 50, ал. 1 от Устава на Дружеството, когато са незаинтересувани лица по конкретна сделка, в случаите когато другите двама директори са заинтересувани лица по нея. Горното се отнася за сделки извън хипотезата на чл. 114, ал. 1, при които се изисква разрешение от ОСА.

### **7.3 Сделки със свързани лица**

#### **7.3.1 Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ.**

От учредяването на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ до момента Дружеството е сключвало сделки със *свързани лица* (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа), сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице. Дружеството не е сключвало необичайни по вид и условия сделки и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

На основание овластяване от Общото събрание на акционерите от 27.10.1005г. и решение на Съвета на директорите "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, дружеството е сключило договор със „Санта Марина“ АД, от 31.10.2005г. по придобиване на следните права на строеж:

**ПРАВОТО НА СТРОЕЖ** за следните недвижими имоти, които се/ще се изграждат в собствения на “Санта Марина” АД, гр. София, Урегулиран поземлен имот I – 35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет; тридесет и пет хиляди и петдесет; тридесет и пет хиляди двадесет и шест; тридесет и пет хиляди двадесет и седем, тридесет и пет хиляди двадесет и пет и тридесет и пет хиляди двадесет и осем/ по сега действащия регулационен план на гр. Созопол, местността “Св. Марина”, землището на гр. Созопол, целият с площ по скица от 53 888 /петдесет и три хиляди осемститен осемдесет и осем/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: от три страни улици и имоти с номера 35024, 35019 и 35018; /Имотът е образуван от обединяването на УПИ I – 35029, 35050; XIII – 35027; XIV – 35028; XVI – 35025 и XV – 35026 след ЧИ на ПРЗ със Заповед на кмета от 26.10.2005г./,

а именно:

- 1) Вилна сграда със сезонен характер със стр. № 15, със застроена площ (ЗП) – 290 кв.м.; и разгъната застроена площ (РЗП) от 1270, 25 кв.м. съгласно ценообразуването на сградата; разположена на 8/осем/ нива и включваща склад, суш., пералня, 6 /шест/ апартамента и 10 /десет/ ателиета, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, подробно описан по – горе. /Разрешение за строеж № 53/07.02.2005г. на Община Созопол и съгласно одобрените /съгласуваните/ архитектурни проекти от 26.01.2005г. на Главния архитект на Община Созопол/
- 2) Вилна сграда със сезонен характер със стр. № 16 със застроена площ (ЗП) – 290 кв.м.; и разгъната застроена площ (РЗП) – 1270,25 кв.м. съгласно ценообразуването на сградата; разположена на 8 /осем/ нива и включваща 6 /шест/ апартамента и 10 /десет/ ателиета, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, подробно описан по – горе. /Разрешение за строеж № 54/07.02.2005г. на Община Созопол и съгласно одобрените /съгласуваните/ архитектурни проекти от 26.01.2005г. на Главния архитект на Община Созопол/
- 3) Вилна сграда със сезонен характер със стр. № 18 със застроена площ (ЗП) – 544,7 кв.м.; и разгъната застроена площ (РЗП) – 2575,54 кв.м. съгласно ценообразуването на сградата; разположена на 9 /девет/ нива, включваща 2 /две/ суш. помещения и 2 /два/ склада, 12 /дванадесет/ апартамента и 20 /двадесет/ ателиета, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен

имот, подробно описан по – горе. /Разрешение за строеж № 169/13.05.2005г. на Община Созопол и съгласно одобрените /съгласуваните/ архитектурни проекти от 05.05.2005г. на Главния архитект на Община Созопол/

- 4) Вилна сграда със сезонен характер със стр. № 20 със застроена площ (ЗП) – 544,7 кв.м.; и разгъната застроена площ (РЗП) – 2575,24 кв.м. съгласно ценообразуването на сградата; разположена на 9 /девет/ нива, включваща 2 /две/ суш. помещения и 2 /два/ склада, 12 /дванадесет/ апартамента и 20 /двадесет/ ателиета, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, подробно описан по – горе. /Разрешение за строеж № 171/13.05.2005г. на Община Созопол и съгласно одобрените /съгласуваните/ архитектурни проекти от 05.05.2005г. на Главния архитект на Община Созопол/.

Нотариалният акт за придобиването на цитираните права на строеж от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е от 21.11.2005г., изготвен и подписан от нотариус Кремена Консулова с район на действие Р.С. Бургас. Придобитите права на строеж са отразени в представените по т. 4.5.2 прогнозни финансови отчети за 2006 и 2007 години и по точно в прогнозният отчет за 2005г., представен като предходен период в отчета за 2006г.

„Санта Марина” АД е свързано лице с "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по смисъла на т. 6.3.2., буква „а” от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба №2). 98,89% от капитала на дружеството е собственост на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, собственик на 51% от капитала на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица по смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба №2.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е овластен от Общото събрание на акционерите (с решение по протокол от извънредно ОСА от 19.09.2005г.) за следното:

„При съблюдаване на всички законоустановени изисквания за това, включително по ЗДСИЦ, ЗППЦК и вс. др. да **придобие в полза на дружеството недвижимите имоти**, подробно описани по – долу, а именно:

**1. Недвижим имот, собственост на “Апартмънт Хаус Изток” АД, Булстат 131179673,** съгласно Устав на дружество "Апартмънт Хаус Изток" АД /със старо име “Проект Изток Холдинг” АД/, заверен от Софийски градски съд, вписан в книгите за вписване в том 16 №137 вх.рег.№42647/2004г., **а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, целият с площ от 1802 /хиляда осемстотин и два/ квадратни метра, представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот III-159 /трети за имот сто петдесет и девет/ в квартал 38 /тридесет и осем/ по плана на град София, местност "Изток", при съседни по скица: улица и от три страни поземлен имот I - 159, 1550; **както и изградената в недвижимия имот или която и да е обособена част от ЖИЛИЩНА СГРАДА** с подземни гаражи, помещение за фитнес, помещение за кафе-аперитив с топла кухня, топлозахранване и абонатна станция и външни връзки - ВиК и кабели НН, находяща се в град София, Столична община, Район "Изгрев", ул."Атанас Далчев" с разгъната застроена площ на сградата от 2204,63 /две хиляди двеста и четири цяло и шестдесет и три стотни/ квадратни метра, състояща се от сутерен, три етажа и тавански етаж;

**2. Недвижим имот, собственост на “ФеърПлей Интернешънъл” АД, Булстат 831372469,** съгласно Нот.акт за продажба на недвижим имот №165 том VI рег.№16317 дело 1024/2003г., изд. от Нотариус №302, вписан в СВ Акт №58 том LLXXXV дело 31465/2003г.; Нотариален акт за покупко- продажба на недвижими имоти №128 том I рег.№1231 дело 108/2004г., изд. от Нотариус №200, вписан в СВ Акт №105 том XVIII дело 4152/2004г.; Договор за замяна на недвижими имоти от 20.05.2004г., сключен със Столична община, рег.№ РД- 562-131/20.05.2004г., вписан в книгите по вписване в том VIII №91 вх.рег.№18756/2004г., **а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот VIII– 1437, 1655 /осми за имоти хиляда четиристотин тридесет и седем и хиляда шестстотин петдесет и пет/, в квартал № 288в /двеста осемдесет и осем буква “в”/ по плана на гр. София, местността “Бул. България – Мотописта”, целият

с площ от **2760 /две хиляди седемстотин и шестдесет/ квадратни метра**, при съседни на имота по скица: улица и поземлени имоти номера: III – за КОО, от две страни урегулиран поземлен имот II – 1437, I-1442 и V – 1441. Съгласно забележка на издадената скица промяната в квадратурата на урегулиран поземлен имот VIII– 1437, 1655 от 4549 /четири хиляди петстотин четиридесет и девет/ квадратни метра на **2760 /две хиляди седемстотин и шестдесет/ квадратни метра** се дължи на промяна на плана за регулация, одобрен със заповед №РД-2400-131 от 07.06.2005г., по силата на която част от урегулиран поземлен имот VIII-1437, 1655 е включена в урегулиран поземлен имот II-1437, **както и изградената в него или която и да е обособена част от нея ЖИЛИЩНА СГРАДА - БЛОК №4 /четири/**, с два входа “А” и “Б”, находяща се в град София, район “Красно село”, със застроена площ от 985,20 /деветстотин осемдесет и пет цяло и двадесет стотни/ квадратни метра и разгъната застроена площ от 6983,50 /шест хиляди деветстотин осемдесет и три цяло и петдесет стотни/ квадратни метра, състояща се от сутерен и шест етажа;

**3. Недвижим имот, собственост на “ФеърПлей Интернешънъл” АД, Булстат 831372469**, съгласно Нотариален акт № 23, т. V, рег. № 7114, д. № 746/2002г., изд. от Нотариус № 200 по рег. на НК и вписан в СВ като Акт № 97, том LLXXV, дело № 28482/02г. и Договор за замяна на недв. имот от 28.03.2000г., вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 6060, том 4, № 233, Решение № 9/12.12.03г. на СГС по ф. д. № 18066/1993г., **а именно:** Урегулиран поземлен имот I – 1751, 1752 за КОО, хотел, трафопост и озеленяване, в квартал № 4 по плана на гр. София, местността “Борисова градина – Погребите – Ичаст” по плана на гр. София, целият с площ по скица от 6776 кв.м., Район “Лозенец” – СО, ул. “Атанас Дуков” № 36, гр. София, **както и която и да е от сградите/обособени части от тях на изградения в него хотелски комплекс от три блока, а именно БЛОК 1 /едно/ с РЗП 7084 /седем хиляди и осемдесет и четири/ кв. м., състоящ се от подземни гаражи, фитнес център, сауна и масажи, покрит басейн, ресторант, фризьорски салон, два броя заседателни зали, лоби бар, апартаменти и хотелски стаи; БЛОК 2 /две/ с РЗП от 2310 /две хиляди триста и десет/ кв.м. - подземни гаражи, апартаменти; БЛОК 3 /три/ с РЗП от 2310 /две хиляди триста и десет/ кв. м., състоящ се от подземни гаражи, апартаменти, всичките въведени в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ – 12 – 234 от 27.05.2005г. на ДНСК, МРРБ;**

**Съветът на директорите следва да придобие от собствениците им недвижимите имоти, подробно описани по – горе, в полза на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, при цена на придобиване за всеки от тях в размер на пазарната оценка на съответния недвижим имот, формирана при съблюдаване на установените по чл. 19 от ЗДСИЦ и чл. 114 “а” от ЗППЦК условия. Общото събрание на акционерите овластява членовете на Съвета на директорите да определят всички останали условия във връзка с придобиването на недвижимите имоти, като действат при съблюдаване на взетото решение относно съществените условия на сделките и на всички законоустановени правила по смисъла на ЗДСИЦ, ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове и цялото действащо законодателство.”**

Овластяването е извършено по реда на чл. 114а от ЗППЦК. Заинтересованите лица по смисъла на 114, ал. 5 от ЗППЦК са: “ФеърПлей Интернешънъл” АД, Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева и Дора Иванова Цолова.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е овластен от общото събрание на акционерите (с решение по протокол от извънредно ОСА от 27.10.2005г.) за следното:

„При съблюдаване на всички законоустановени исквания за това, включително по ЗДСИЦ, ЗППЦК и вс. др. да **придобие в полза на дружеството недвижимите имоти**, подробно описани по – долу, а именно:

**1. Недвижими имоти, собственост на “Санта Марина” АД, дружество рег. по ф.д. № 924/2005г. на СГС, Булстат 131366349, по силата на:**

- Устав на дружеството, вписан в АВ – гр. Бургас, том V, № 78, вх. рег. № 7472/10.06.2005г.
- Нот. акт № 174, том I, рег. № 1036, дело № 95 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК,
- Нот. акт № 175, том I, рег. № 1037, дело № 96 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 71, том III, рег. № 2495, дело № 268 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 178, том V, рег. № 5521, дело № 613 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 51, том V, рег. № 4674, дело № 523 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;

- Нот. акт № 49, том V, рег. № 4670, д. № 521/2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 50, том V, рег. № 4673, дело № 522 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 179, том V, рег. № 5522, дело № 612 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 177, том V, рег. № 5520, дело № 612 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 180, том V, рег. № 5524, дело № 615 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт №17, т. IV, рег. № 3320, д. №I 368/2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 163, том V, рег. № 5440, дело № 599 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;

а именно:

**а) Урегулиран поземлен имот I – 35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028** /първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет; тридесет и пет хиляди и петдесет; тридесет и пет хиляди двадесет и шест; тридесет и пет хиляди двадесет и седем, тридесет и пет хиляди двадесет и пет и тридесет и пет хиляди двадесет и осем/ по сега действащия регулационен план на гр. Созопол, местността “Св. Марина”, землището на гр. Созопол, целият с площ по скица от 53 888 /петдесет и три хиляди осемститен осемдесет и осем/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: от три страни улици и имоти с номера 35024, 35019 и 35018; /Имотът е образуван от обединяването на УПИ I – 35029, 35050; XIII – 35027; XIV – 35028; XVI – 35025 и XV – 35026 след ЧИ на ПРЗ със Заповед на кмета от 26.10.2005г./

**б) Урегулиран поземлен имот VI – 35008, 35009** /шести отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди и осем и тридесет и пет хиляди и девет/, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 5,101 /пет цяло и сто и една хилядни/ дка. при съседни на имота: имот № 35010, път, имот № 35007, имот № 35005 и имот № 35019;

**в) Урегулиран поземлен имот XVII – 35018** /седемнадесети отреден за имот планоснимачен номер тридесет и пет хиляди и осемнадесет/, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област с площ от 8,598 /осем цяло петстотин деветдесет и осем хилядни/ дка., при съседни на имота: УПИ XIX – 35018, улица, имот № 35012, УПИ VII – 35014, имот № 35013, имот № 35010 и имот № 35019;

**г) Урегулиран поземлен имот XIX – 35018** /деветнадесет отреден за имот планоснимачен номер тридесет и пет хиляди и осемнадесет/, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 4, 533 /с площ от четири цяло петстотин тридесет и три хилядни/ дка., при съседни на имота: улица, УПИ XVII – 35018 и имот № 35019;

**д) Урегулиран поземлен имот XI – 35023** /единадесети отреден за имот планоснимачен номер тидесет и пет хиляди и двадесет и три/, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 3, 001 /три цяло и една хилядни/ дка., при съседни на имота: имот № 35024, имот № 35021, имот № 35020, УПИ IV – 35022 и улица;

**е) Урегулиран поземлен имот VII – 35014** /седми отреден за имот планоснимачен номер тридесет и пет хиляди и четиринадесет/, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 6,819 /шест цяло осемстотин и деветнадесет хилядни/ дка. при съседни на имота: път, имот № 035011, имот № 035013, имот № 035018, имот № 035012, имот № 035015;

**ж) Урегулиран поземлен имот V – 35001** /пети отреден за имот планоснимачен номер тридесет и пет хиляди и едно/, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 2,5 /две цяло и пет десети/ дка., при съседни на имота: път, имот № 35002 и имот № 35004;

**з) Урегулиран поземлен имот XII – 35004** /дванадесети отреден за имот планоснимачен номер тридесет и пет хиляди и четири/, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 6,599 /шест цяло петстотин деветдесет и девет хилядни/ дка., при съседни на имота: път, УПИ V – 35001, имот № 035002, имот № 035003, имот № 035020, имот № 035005, имот № 035006;

**и) Имот 035024** /нула тридесет и пет хиляди и двадесет и четири/, представляващ залесена горска територия /иглолистна гора/, с площ от 4,499 /четири цяло четиристотин деветдесет и девет хилядни/ дка., находяща се в местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, ЕКАТТЕ 67800, при съседни на имота: имот № 035023, имот № 035021, имот № 035019, имот № 035025 и имот № 000013 – път IV кл. на община Созопол;

**к) Неурегулиран имот /залесена територия/ №035085** /нула тридесет и пет хиляди и осемдесет и пет/, находящ се в землището на гр. Созопол, обл. Бургаска, местността “Света

Марина”, ЕКАТТЕ 67800, с площ от 3,333 /три цяло триста тридесет и три хилядни/ дка., от които - подотдел 418/б с площ 3,333 дка. – иглолистна гора при съседни имота: имот № 035084, имот № 035021, имот № 035032, имот № 035005, имот № 035009, имот № 035010 и имот № 035018; включително след изваждането им от горски фонд на тези от тях, които са включени в него, вкарването в регулация на неурегулираните имоти и/или промяна в предназначението им, **ВКЛЮЧИТЕЛНО** с всички подобрения и приращения в изброените недвижими имоти, **КАКТО И/ИЛИ** правото на строеж за която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимите имоти, която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, гаражи и др./, които са изградени към настоящия момент и/или ще бъдат изградени в недвижимите имоти, независимо от степента на завършеност - “груб строеж” и/или в напълно завършен вид; независимо от последващи изменения и подобрения в тях.

**2. Недвижим имот, собственост на Марио Захариев Захариев, ЕГН 5612286484, съгласно Нотариален акт № 4, том IV, рег. № 3278, дело № 356 от 2005г., изд. от Нотариус № 248 по регистъра на НК, а именно:**

**Неурегулиран поземлен имот /залесена територия/ № 035082 /нула тридесет и пет хиляди и осемдесет и две/, находящ се в землището на гр. Созопол, област Бургаска, местността “Св. Марина”, ЕКАТТЕ 67800, с площ от 3,322 /три цяло триста двадесет и две хилядни/ дка., от които подотдел 418/а с площ от 1,854 дка. – широколистна гора и подотдел 418/б с площ от 1,468 дка.- иглолистна гора при граници и съседни имота: имот № 035083, имот № 035014, имот № 000013, имот № 035017; включително след изваждането му от горски фонд, вкарването в регулация и/или промяна в предназначението му, **ВКЛЮЧИТЕЛНО** с всички подобрения и приращения в недвижимия имот, **КАКТО И/ИЛИ** правото на строеж за която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимия имот, която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимия имот, независимо от степента на завършеност - “груб строеж” и/или в напълно завършен вид; независимо от последващи изменения и подобрения в тях.**

**3. Недвижими имоти, находящи се в землището на гр. Созопол, Бургаска област, местността “Света Марина”, с номера: 35021, 35020, 35022, 35003, 35002, 35005, 35006, 35007, 35010, 35011, 35013, 35083 /стар 35015/, 35016, 35012, 035084; включително след изваждането от горски фонд на тези от тях, които са включени в него, вкарването в регулация на неурегулираните имоти и/или промяна в предназначението им, **ВКЛЮЧИТЕЛНО** с всички подобрения и приращения в изброените недвижими имоти, **КАКТО И/ИЛИ** правото на строеж за която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимите имоти, която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, гаражи и др./, които са изградени към настоящия момент и/или ще бъдат изградени в недвижимите имоти, независимо от степента на завършеност - “груб строеж” и/или в напълно завършен вид; независимо от последващи изменения и подобрения в тях, **ВКЛЮЧИТЕЛНО** в случай на промяна в собствеността на гореописаните имоти, в следствие на която същите бъдат придобити от “Санта Марина” АД, гр. София;**

Съветът на директорите следва да придобие от собствениците им недвижимите имоти, подробно описани по – горе, в полза на “ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, при цена на придобиване за всеки от тях в размер на пазарната оценка на съответния недвижим имот, формирана при съблюдаване на установените по чл. 19 от ЗДСИЦ и чл. 114 “а” от ЗППЦК условия. Общото събрание на акционерите овластява членовете на Съвета на директорите да определят всички останали условия във връзка с придобиването на недвижимите имоти, като действат при съблюдаване на взетото решение относно съществените условия на сделките и на всички законоустановени правила по смисъла на ЗДСИЦ, ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове и цялото действащо законодателство.”

Овластяването е извършено по реда на чл. 114а от ЗППЦК. Заинтересуваните лица по смисъла на 114, ал. 5 от ЗППЦК са: “ФеърПлей Интернешънъл” АД, Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева и Дора Иванова Цолова.

7.3.2 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 Пропъртис" АДСИЦ

**Анна Петрова Захариева**

Дружества, в които притежава пряко или непряко 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание:

“Европроект Консулт” ЕООД;

Дружества върху които има контрол по смисъла на §1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху:

- “Апартмънт Хаус Изток” АД, гр. София - Изпълнителен директор и акционер /член на Общото събрание на акционерите/
- “Санта Марина” АД, гр. София - представляващ дружеството и акционер /член на Общото събрание на акционерите/;
- “Иван Рилски Пропъртис” ООД, гр. София - Управител и съдружник /член на Общото събрание на съдружниците/;
- “Ековин Продукт” ЕООД гр. София - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “Екоплант Продукт” ЕООД, гр. София, - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “Агроплант” ЕООД; гр. София - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “Агроспорт вилидж” ЕООД гр. София - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “Агровин Продукт” ЕООД, гр. София - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “ФеърПлей Интернешънъл” АД, гр. София – като Изпълнителен директор;

Дружества, в които е член на управителен или контролен орган и/или е поркурист:

- (а) “ФеърПлей Интернешънъл” АД;
- (б) “Апартмънт Хаус Изток” АД;
- (в) “Санта Марина” АД;
- (г) “Ековин Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (д) “Екоплант Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (е) “Агроплант” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (ж) “Агроспорт вилидж” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (з) “Агровин Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- (и) “Иван Рилски Пропъртис” ООД;
- (к) “Европроект Консулт” ООД;

**Дора Иванова Цолова**

Дружества, в които притежава пряко или непряко 25 на сто или повече от гласовете в Общото събрание и/или върху които има контрол:

- Едноличен търговец “Обектив Дора Цолова”

Дружества, в които е член на управителен или контролен орган и/или е поркурист:

- Едноличен търговец “Обектив Дора Цолова”;

- “Санта Марина” АД;
- “Технотранс Глобъл” ЕООД;

На Анна Захаријева и Дора Цолова са известни потенциални бъдещи сделки, за които считат, че може да бъде признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК, а именно сделките по придобиването на изброените в този проспект имоти.

### **Маню Тодоров Моравенов**

Дружества, в които притежава пряко или непряко 25 на сто или повече от гласовете в Общото събрание и/или върху които има контрол:

Не притежава пряко или непряко 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание и/или има контрол върху други търговски дружества.

Дружества, в които е член на управителен или контролен орган и/или е поркурист:  
Заместник председател на съвета на директорите на „СФБ Капиталов пазар“ АД.

На Маню Моравенов не са известни настоящи и бъдещи сделки, за които счита, че могат да бъдат признати за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

За верността на посочената информация, членовете на съвета на директорите са представили писмени декларации, приложени към настоящия проспект.

*б) Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ или го контролират*

**«ФеърПлей Интернешънъл» АД** като акционер притежаващ 51% от гласовете в Общото събрание на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на следните дружества:

- «Туристинженеринг» ЕАД, София -100%
- «Проект 2002» ООД, София – 50%
- «Апартмънт Хаус Изток» АД, София – 99,93%
- «Агроплант» ЕООД, София – 100%
- «Агроспорт 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 – 51%
- «ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт» ЕООД, София – 100%
- «ФеърПлей Кънстръкшън» ЕООД, София – 100%

**«ФеърПлей Интернешънъл» АД участва в контролните органи на следните дружества:**

- “Туристинженеринг” ЕАД, регистрирано по ф. д. № 29432 / 1991г. на Софийски Градски Съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Т. Каблешков” № 1; - едноличен собственик на капитала;
- “Проект 2002” ООД, регистрирано по ф.д. № 10607/2002г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Триадица, ж.к. Стрелбище, бул. П. Ю. Тодоров, бл. 5, вх. Б, партер; - съдружник /член на Общото събрание на съдружниците/;

- “Апартмънт Хаус Изток” АД, регистрирано по фирмено дело № 13265/2003г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, бул. Патриарх Ефтимий, бл. 21, вх. А, ап. 10; - член на Съвета на директорите и акционер /член на Общото събрание на акционерите/
- “Санта Марина” АД, регистрирано по фирмено дело № 924/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, район Изгрев, ул. Атанас Далчев №6; - акционер /член на Общото събрание на акционерите/;
- “Иван Рилски Пропъртис” ООД, регистрирано по фирмено дело № 8142/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, район Изгрев, бул. Цариградско шосе, бл. 22, партер; - съдружник /член на Общото събрание на съдружниците/;
- “ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, регистрирано по фирмено дело № 9373/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, ул. Атанас Дуков № 36; - едноличен собственик на капитала;
- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, регистрирано по фирмено дело № 8851/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, ул. Атанас Дуков № 36; - акционер /член на Общото събрание на акционерите/;
- “Ековин продукт“ ЕООД, регистриран по ф.д. № 13960/2004г. на СГС; със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Изток”, бул. “Цариградско шосе”, бл.22, партер - едноличен собственик на капитала и Управител чрез Анна Захариева;
- “Екоплант продукт“ ЕООД, регистриран по ф.д. № 13961/2004г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Изток”, бул. “Цариградско шосе”, бл.22, партер - едноличен собственик на капитала и Управител чрез Анна Захариева;
- “Агроплант“ ЕООД, регистриран по ф.д. 13957/2004г., на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Изток”, бул. “Цариградско шосе”, бл.22; партер - едноличен собственик на капитала и Управител чрез Анна Захариева;
- “Технотранс Глобъл“ ЕООД, регистриран по ф.д. № 13962/2004г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Изток”, бул. “Цариградско шосе”, бл.22, партер; - едноличен собственик на капитала;
- “Агроспорт вилидж“ ЕООД, регистриран по ф.д. № 13959/2004г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Изток”, бул. “Цариградско шосе”, бл.22, партер; - едноличен собственик на капитала и Управител чрез Анна Захариева;
- “Агровин продукт“ ЕООД, регистриран по ф.д. № 13958/2004г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Изток”, бул. “Цариградско шосе”, бл.22, партер; - едноличен собственик на капитала и Управител чрез Анна Захариева;
- “ФеърПлей Кънстръкшънс” ЕООД, фирмено дело № 12074/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, ул. Атанас Дуков № 36; - едноличен собственик на капитала; /към настоящия момент дружеството все още не е вписано в регистъра на търговските дружества при СГС/.

Настоящите и бъдещи сделки, за които „ФеърПлей Интернешънъл“ АД има информация и, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице са посочени в т. 7.3.1.

**ИД «Капман Капитал» АД** - като акционер притежаващ 30% от гласовете в Общото събрание на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на следните дружества:

- "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ – 30%

**ИД «Капман Капитал» АД не участва в контролните органи на други дружества.**

На ИД «Капман Капитал» АД не са известни настоящи и бъдещи сделки, за които да счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице.

**Марио Захариев Захариев** - Изпълнителен директор на «ФеърПлей Интернешънъл» АД и лице, което може да упражнява контрол върху дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по смисъла на §1, т. 13, буква „б” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Юридически лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които има контрол:

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

- “Аполония Понтика” АД, гр. Созопол;
- “Спа Холидей” ООД, гр. София;
- “Технометал 96” АД, гр. София,;
- “Строй Инвест 2002” ЕООД, гр. София,;
- “АгроГрам” ЕООД, гр.София;
- “Изида” ООД, гр.София;

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

- “Аполония Понтика” АД, гр. Созопол;
- “Спа Холидей” ООД, гр. София;
- “Технометал 96” АД, гр. София;
- “Строй Инвест 2002” ЕООД, гр. София;
- “АгроГрам” ЕООД, гр.София;
- “Изида” ООД, гр.София;
- “ФеърПлей Интернешънъл” АД, гр. София;

Юридически лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или е прокурист:

- “Апартмънт Хаус Изток” АД, гр. София, - Изпълнителен директор и акционер /член на Общото събрание на акционерите/
- “Санта Марина” АД, гр. София, - представляващ дружеството и акционер /член на Общото събрание на акционерите/;
- “Иван Рилски Пропъртис” ООД, гр. София, - Управител и съдружник /член на Общото събрание на съдружниците/;
- “Аполония Понтика” АД, гр. Созопол - Изпълнителен директор и акционер /член на Общото събрание на акционерите/
- “Спа Холидей” ООД, гр. София - Управител и съдружник /член на Общото събрание на съдружниците/
- “Изида” ООД, гр.София - Управител и съдружник /член на Общото събрание на съдружниците/;
- “Строй Инвест 2002” ЕООД, гр. София - едноличен собственик на капитала;
- “АгроГрам” ЕООД, гр.София - едноличен собственик на капитала;
- “Технометал 96” АД, гр. София, - съдружник /член на Общото събрание на съдружниците/
- “ФеърПлей Интернешънъл” АД, гр. София - Изпълнителен директор и акционер;

Настоящите и бъдещи сделки, за които Марио Захариев Захариев има информация и, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице са посочени в т. 7.3.1.

**Анна Петрова Захариева** - Изпълнителен директор на «ФеърПлей Интернешънъл» АД и лице, което може да упражнява контрол върху дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по смисъла на §1, т. 13, буква „б” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Юридически лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание или върху които има контрол:

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

- “Европроект Консулт” ЕООД;

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

- “Апартмънт Хаус Изток” АД, гр. София - Изпълнителен директор и акционер /член на Общото събрание на акционерите/
- “Санта Марина” АД, гр. София - представляващ дружеството и акционер /член на Общото събрание на акционерите/;
- “Иван Рилски Пропъртис” ООД, гр. София - Управител и съдружник /член на Общото събрание на съдружниците/;
- “Ековин Продукт” ЕООД гр. София - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “Екоплант Продукт” ЕООД, гр. София, - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “Агроплант” ЕООД; гр. София - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “Агроспорт вилидж” ЕООД гр. София - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “Агровин Продукт” ЕООД, гр. София - като представител на ЮЛ упражняващо управлението на дружеството;
- “ФеърПлей Интернешънъл” АД, гр. София – като Изпълнителен директор;

Юридически лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или е прокурист:

- “ФеърПлей Интернешънъл” АД;
- “Апартмънт Хаус Изток” АД;
- “Санта Марина” АД;
- “Ековин Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- “Екоплант Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- “Агроплант” ЕООД като представител на ЮЛ;
- “Агроспорт вилидж” ЕООД като представител на ЮЛ;
- “Агровин Продукт” ЕООД като представител на ЮЛ;
- “Иван Рилски Пропъртис” ООД;
- “Европроект Консулт” ООД;

Настоящите и бъдещи сделки, за които Анна Петрова Захариева има информация и, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице са посочени в т. 7.3.1.

**Дора Иванова Цолова** – член на Съвета на директорите на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ и лице, което може да упражнява контрол върху дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по смисъла на §1, т. 13, буква „в” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като от 01.03.2001г. – до момента е финансов мениджър на “ФеърПлей Интернешънъл” АД.

**1. Притежава пряко / непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на:**

- Едноличен търговец “Обектив Дора Цолова”

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

- Едноличен търговец “Обектив Дора Цолова”;
- “Санта Марина” АД;
- “Технотранс Глобъл” ЕООД;

Юридически лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или е прокурист:

- Едноличен търговец “Обектив Дора Цолова”;
- “Санта Марина” АД;
- “Технотранс Глобъл” ЕООД;

Настоящите и бъдещи сделки, за които Дора Иванова Цолова има информация и, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице са посочени в т. 7.3.1.

**7.4 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 Пропъртис" АДСИЦ 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.

## 8. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

### 8.1 Основни данни

Наименование:	<b>ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД</b>
Седалище и адрес на управление:	гр.София, община Възраждане, ул. "Света София" № 5
Телефон:	+359 2 8113752
Факс:	+359 2 988 08 22
Интернет страница (web-site):	www.ubb.bg
БУЛСТАТ:	000694959 Ю
Данъчен номер:	1224009980

### 8.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД е регистрирана с решение на СГС, фирмено отделение по ф.д. № 31848 от 09.12.1992 г., вписана в Регистъра на търговските дружества под № 376, т.8, р.П, стр.105.

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД притежава пълен лиценз за извършване на банкова дейност – БНБ, протокол № 63 от 19.11.1992 г. и решение № 340 на УС на БНБ, актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и от БНБ.

### 8.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за депозитарни услуги от 08.09.2005 г. сключен между "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и Обединена Българска Банка АД, "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а Обединена Българска Банка АД приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, да изпълнява функции на банка-депозитар, а именно:

1. да приема на съхранение паричните средства на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и притежаваните от него ценни книжа;

2. да открива и обслужва сметки на името на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за притежаваните от него паричните средства и ценните книжа;

3. да води регистър на ценни книжа емитирани в Република България, водени при местен депозитар;

4. да извършва плащания и операции по нареждане на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката-депозитар за пари и/или ценни книжа;

5. да събира доходите свързани с ценни книжа емитирани в Република България и да ги отнася по сметки на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително:

- да приема, съхранява и отчита паричните средства на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ съгласно своите общи условия за съответните сметки, ЗППЦК и ЗДСИЦ;

- да води и отчита отделно паричните средства на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ от собствените ѝ активи и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог;
- да не допуска разходването на паричните средства за цели и по начин, противоречащи на предмета на договора, изисквания на действащото законодателство и на Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ;
- да извършва в рамките на обичайните срокове плащания и преводи по нареждане на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, от негово име за негова сметка.
- да приема за съхранение ценните книжа на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ съгласно нормативните изисквания, утвърдените процедури на съответната депозитарна институция и своите общи условия.
- Да съхранява и отчита по сметки отделно приетите ценни книжа на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ от собствените си активи, както и от останалите ценни книжа, приети от нея за съхранение.
- Да съхранява и отчита притежаваните от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ безналични ценни книжа, като извършва вписвания в регистъра на "Централен депозитар" АД към подсметката на банката-депозитар, в съответствие със ЗППЦК, ЗДСИЦ и Правилника на Централен депозитар АД;
- да води и отчита по регистър безналични държавни ценни книжа, придобити от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, в съответствие с Наредба № 5 за условията и реда за придобиване, изплащане и търговия с държавни ценни книжа на БНБ и МФ;
- да приема и съхранява удостоверителните документи за издаването, регистрирането и разпореждането с безналичните ценни книжа, издава удостоверителни документи за приетите съгласно т.1 безналични ценни книжа;
- да извършва операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по сметките му за парични средства и ценни книжа само по изричното писмено нареждане на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и изискванията установени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.
- Да осъществява необходимите счетоводни записи при извършване на операциите по сметките с паричните средства и ценните книжа на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.
- да извършва задълженията си с грижата на добър стопанин и своевременно уведомява "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ в случаите, когато има опасност за увреждане на интересите му или за сигурността на прехвърлянето или обслужването на притежаваните от него ценни книжа.

Съгласно договора за депозитарни услуги **БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР** получава месечно възнаграждение в размер на 100 лева в срок до 5-то число на текущия месец. Всички останали разходи по изпълнение разпорежданията на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД към момента на изискуемост на цената за съответната услуга, а в случай че такова възнаграждение не е визирано в Тарифата – посоченото в писмено съгласуваните между страните условия за изпълнението ѝ.

Такса за водене на регистър се дължи от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към момента на придобиване на държавни ценни книжа. Месечната такса за водене на регистър на държавни ценни книжа съгласно Тарифа за таксите и комисионните на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД се заплаща до третия работен ден на месеца за водене на регистъра през текущия месец.

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие по взаимно съгласие на страните или при настъпване на обстоятелства, при които е налице нормативна забрана или пречка за продължаването му.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на "ФеърПлей Пропъртис"

АДСИЦИ двумесечно от страна на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД. Предизвестие то сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. В този случай "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ заплаща на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисиони, разноски и непогасено възнаграждение. „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД събира посочените си вземания от разплащателната сметка на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по реда на служебното инкасо, след което „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД прехвърля всички изискуеми и дължими парични средства и ценни книжа, държани от нея в полза на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, съгласно дадените от него инструкции.

В случай на прекратяване на настоящия Договор „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД прехвърля активите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

#### **8.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е била заменена.

## 9. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

### 9.1 Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

Наименование	“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД
Седалище и адрес на управление	гр. София, р-н “Лозенец”, ул. “Атанас Дуков” №36
Номер и партида на вписване в търговския регистър	Вписано в търговския регистър при СГС по фирмено дело № 9373/2005г., парт. № 96 288, том 1282, рег. № 1, стр. 41
Код по БУЛСТАТ	131468770
Данъчен номер	4220138726

### 9.2 Кратка информация относно професионалния опит на дружеството

“ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД е новосъздадена дъщерна компания на “ФеърПлей Интернешънъл” АД като заедно с ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ формират част от стратегията на “ФеърПлей Интернешънъл” АД, насочена към реструктурирането на дружеството посредством отделянето на отделните специфични направления от своите дейности в самостоятелни юридически лица. Този подход дава множество предимства, както данъчни и финансово-счетоводни, така и организационни и управленски. Строгото профилиране на дружествата в конкретна сфера на дейности или услуги повишава конкурентноспособността на фирмата от една страна, а от друга и позволява да формира своите приходи както от обслужване на други дружества от една корпоративна група, така и от обслужване външни за групата партньори и клиенти. Друго основно предимство е възможността за привличане на партньори или друг тип инвеститори посредством директното им участие в капитала.

Подобни примери на реструктуриране на компании в корпоративна група отдавна са доказали своето предимство в международен план и са един от класическите пътища за отваряне на една затворена компания към публиката и възможностите на капиталовите пазари. Последното е гаранция за бъдещ растеж.

“ФеърПлей Интернешънъл” АД е българска компания, създадена през 1993г., със седалище в град София, развиваща дейност в следните направления: инвестиции в жилищно строителство; инвестиции в строителството, обзавеждането и управлението на хотели и самостоятелни жилищни сгради с хотелско обслужване; инвестиции в строителството на търговски и промишлени площи; реконструкция и обновяване на всякакви типове сгради; обзавеждане на жилища, търговски, промишлени и други специализирани площи.

Екипът на “ФеърПлей Интернешънъл” АД се състои от висококвалифицирани икономисти, инженери, архитекти и конструктори. Числеността и структурата на персонала в дружеството са в пряка зависимост от обема на дейност, като има тенденция към увеличаване числеността на персонала. В момента в дружеството работят около 509 души, разпределени в различни отдели: Технически отдел, Инвестиционни проекти, Маркетинг и продажби, Финансов отдел и др.

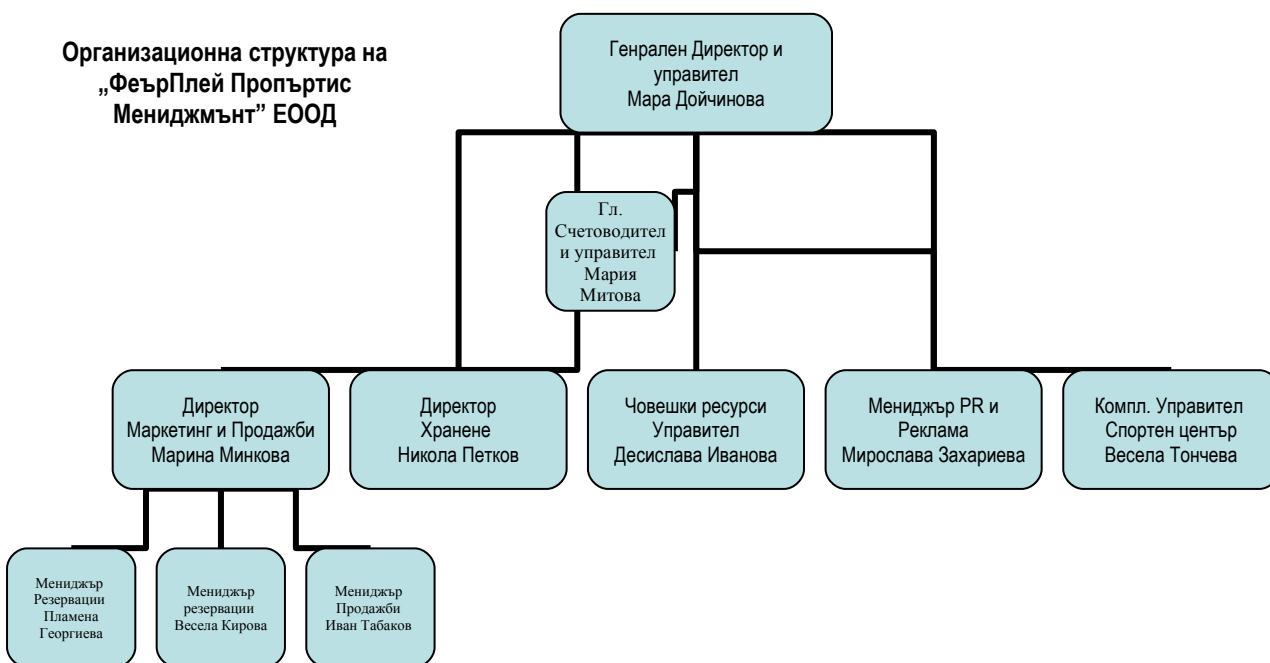
“ФеърПлей Интернешънъл” АД има опит предимно в строителството на жилищни сгради и хотели. Едни от проектите завършени в периода 2001 – 2003 г., са: Апартамент хаус Изток – ул. “Атанас Далчев” 6 –удостоен с престижната награда “Сграда на годината” за 2002г.; Жилищен блок с търговски площи и подземни гаражи на ул. “Златовръх” 52 – номиниран за наградата “Сграда на годината” за 2003г.; Хотел “Кристал Палас” на ул. “Шипка” 14 – архитектурен паметник, който бе обновен и съчетан с модерна архитектура – носител на наградата “Сграда на годината” за 2004г. Инвестиционни проекти в строеж, са: няколко жилищни сгради на територията на гр. София; хотелски комплекс в кв. Лозенец, апартаментен хотел и една офис сграда. В началото на 2005г.,

дружеството започна изграждането на ваканционни селища – “Санта Марина”, разположено в близост до гр. Созопол и “Свети Иван Рилски Хотел, спа и апартаменти”, гр. Банско<sup>5</sup>

“ФеърПлей Интернешънъл” АД членува в Българска Строителна Камара – строителна браншова организация, както и в няколко хотелски и ресторантьорски, и туроператорски браншови организации, като: Национален мениджмънт клуб, Български форум на бизнес лидерите, Българска асоциация на туристическите агенции.

Според публикуваните през октомври 2004г. статистики на независими западни анализатори на пазара на недвижими имоти, “ФеърПлей Интернешънъл” АД е най-големият инвеститор в жилищно строителство в България.

ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД обединява всички досегашни дейности на “ФеърПлей Интернешънъл” АД по управление и стопанисване на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, комисионни, рекламни, информационни, консултантски услуги, хотелиерство, ресторантьорство, туристическа и туроператорска дейност. Поради тази причина, управителите и служителите на дружеството са ключовите фигури, които до този момент са осъществявали тези дейности като служители на “ФеърПлей Интернешънъл” АД или нейни дъщерни дружества.



Данни за квалификацията и професионалния опит на основният екип от служители на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД:

Мара Станчева Дойчинова

Относим професионален опит

От 2004 до момента	Хотелска верига „ФеърПлей”	Генерален Директор
2003 до 2004 година	Хотелски комплекс „Кристал Палас”	Управител
2001 до 2003 година	„Проект Изток” ООД - Апартамент Хаус Изток	Управител

<sup>5</sup> В момента изброените обекти не са собственост на „ФеърПлей Интернешънъл” АД

2000 до 2001 година	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус София	Управител
1985 до 2000 година	Хотел „Ню Отани Витоша”	Водещ смяна на рецепция в хотел

**Мария Иванова Митова**

Относим професионален опит:

2004 до момента	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, „Апартамент Хаус България”	Гл. Счетоводител
януари 2003 до януари 2004	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – хотел „Кристал Палас”, ФеърПлей “Травел и туризъм” – тревел агенция	Счетоводител
януари 2002 до декември 2003	„Проект Изток” ООД - Апартамент Хаус Изток	Счетоводител

**Марина Петрова Минкова**

Относим професионален опит:

януари 2005 до момента	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус Изток , хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, Апартамент Хаус България	Директор „Маркетинг и продажби”
ноември 2003 до момента	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – хотел „Кристал Палас”	Директор „Маркетинг и продажби”
януари 2001 до ноември 2003	София „Принцес хотел”	Директор „Маркетинг и продажби”
1997 до 2001	„Кемпински хотел Зографски”	Мениджър продажби

**Никола Тодоров Петков**

Относим професионален опит:

януари 2005 до момента	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус Изток , хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, Апартамент Хаус България	Директор „Хранене на ресторантите” в хотелска верига „ФеърПлей”
януари 2004 до януари 2005	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Ресторант “Модерато”, хотел „Кристал Палас”	Управител ресторант “Модерато” и ресторант “Кристал Палас” при хотел “Кристал Палас”
януари 2003 до януари 2004	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Ресторант “Модерато”	Управител ресторант “Модерато”
ноември 1998 до	“Фано” ООД, ресторант	Гл. Сервитьор

януари 2003 „Панорама”, хотел  
„Кемпински Зографски”

### Десислава Тодорова Иванова

Относим професионален опит:

ноември 2004 до сега	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус Изток , хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, Апартамент Хаус България	Мениджър човешки ресурси
март 2003 до ноември 2004	Консултант на свободна практика	Подбор на персонала, обучение, кариерно развитие, работа по проекти
март 2004 до сега	Нов Български Университет, Департамент “Икономика и бизнес администрация”	Хон. Асистент
април 2003 до март 2005	Българска Асоциация за Комуникации “Креатив полития”	Гл. Секретар
март 2003 до април 2004	Министерство на земеделието и горите, Национално управление по горите, Отдел “Международно сътрудничество и връзки с неправителствени организации”	Младши експерт

### Мирослава Захариева

Относим професионален опит:

2004 до сега	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус Изток , хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, Апартамент Хаус България	Мениджър Реклама и Връзки с обществеността
2002 до 2004	ТВ “Четири сезона” ООД	Съсобственик / Изпълнителен Директор
2000 до 2002	“Рента Ауто” ЕООД	Мениджър реклама
1999 до 2000	Рекламна агенция „ЕДИТ”	Мениджър реклама
1997 до 1998	„Дидей” ООД	Изпълнителен Директор
1994 до 1997	Вестник „Труд”, „Медиа холдинг”, Дирекция „Реклама”	Рекламен консултант

### Весела Атанасова Тончева

Относим професионален опит:

2005 до сега	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус Изток , хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, Апартамент Хаус България	Комплексен Управител Спортни комплекси Хотелска верига ФеърПлей
2004 до 2005	„ФеърПлей Интернешънъл” АД, хотел „Кристал Палас”	Управител Crystal Palace Health and Fitness Club
март 2003 до февруари 2004 година	Продуцентска компания „Дегрис”	Офис мениджър
февруари 1998 до октомври 1999	Хотел Centaur, Англия, Лондон	Рецепция
март 1997 до януари 1998	Фитнес клуб „Кенсингтън ракетс”, Англия, Лондон	Фитнес инструктор
1994 до 1997	Вестник „Труд”, „Медиа холдинг”, Дирекция „Реклама”	Рекламен консултант

**Пламена Милкова Георгиева**

Относим професионален опит:

2004 до сега	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус Изток , хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, Апартамент Хаус България	Мениджър маркетинг и резервации
2003 до 2004	„ФеърПлей Интернешънъл” АД, хотел „Кристал Палас”	Есперт “Маркетинг и резервации”
1999 до 2003	“София Принцес хотел” АД	1. Заместник Мениджър Маркетинг и продажби 2. Отдел маркетинг – Организатор 3. Асистент секретар на изпълнителния Директор

**Весела Димитрова Кирова**

Относим професионален опит:

2004 до сега	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус Изток , хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, Апартамент Хаус България	Мениджър маркетинг и резервации
2003 до 2004	„ФеърПлей Интернешънъл” АД, хотел „Кристал Палас”	Есперт “Маркетинг и резервации”
2001 до 2004	“София Принцес хотел” АД	Експерт “Продажби”

**Иван Николаев Табаков**

Относим професионален опит:

11.2004 до сега	„ФеърПлей Интернешънъл” АД – Апартамент Хаус Изток , хотел „Кристал Палас”, хотелски комплекс „Грийнвил”, Апартамент Хаус България	Мениджър продажби
02.2004 до 11.2004	Radisson SAS Grand Hotel, Sofia	Мениджър продажби
10.2003 до 02.2004	Radisson SAS Grand Hotel, Sofia	Консиарж

Сред основните партньори и клиенти на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, респективно на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД във връзка с дейностите по управление, експлоатация и обслужване на недвижими имоти са:

**ТУРОПЕРАТОРИ И ТУР АГЕНТИ**

- 7М ТУРИЗЪМ
- БАРОН ТУРС
- БОЛГИ ХОЛИДЕЙС
- БЪЛГЕРИЪН ВИП ТРАВЪЛ
- ВИЗА ТРАВЪЛ
- ГЕЯ ТУРС
- ДЖАМАДВАЙС ТРАВЪЛ
- ДЖЕМИНА
- ЗЕТ ТРАВЪЛ & ТУРИЗЪМ
- КАРОЛИНА
- МЕРИДИАН ТРАВЪЛ
- МЕРКУРИЙ '97
- МИБС ТРАВЪЛ
- НЮ ТРАВЪЛС ЕЙДЖЪНСИ
- ОЛА ТУРС
- ПИНГВИН ТРАВЪЛ
- СТЕЛА ТУРС
- СЪНСПРИЙ ХОЛИДЕЙС
- ТИР
- ФЕЪРПЛЕЙ ТРАВЪЛ
- ХИТ ТРАВЪЛ & ТУРИЗЪМ
- ЮНИКОРН ТРАВЪЛ
- MHR -международна резервационна система

**ПОДИЗПЪЛНИТЕЛИ В СТРОИТЕЛСТВОТО :**

- ✓ДИНАКОРД - БЪЛГАРИЯ ЕООД
- ✓ТРИКОМ ИНЖЕНЕРИНГ И ОБОРУДВАНЕ
- ✓ЕЛЕКТРА
- ✓ЕТ ЕНЕРГАМ
- ✓СЕКТРОН ООД
- ✓ТЕМЕНА
- ✓СД БУЛТЕРМ
- ✓КИБКЛИМА ООД
- ✓ТОШЕЛ

**БАНКИ И БРОКЕРСКИ КЪЩИ :**

- РАЙФАЙЗЕН Б-Я

- БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА
- ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА
- БЯНКО ЕООД
- ЕРНА
- ЯВЛЕНА
- ПРОСПЕРЕТИ -Д
- ШАНС 96 ЕООД
- МИРЕЛА
- МН КОНСУЛТ
- АЛФА БЕТА ДОМ
- БЪЛГАРИЯ 21

**КАНЦЕЛАРСКИ М-ЛИ И УСЛУГИ :**

- ОФИС ЕКСПРЕС СЪРВИС
- АЛЕГРО 2000 ЕООД
- ОФИС 1 СУПЕРСТОП
- ШЕЛ Б-Я ЕАД
- БУЛТРЕЙД КЪМПАНИ ООД
- ИЛ КОМЕРС 98 ООД

**ПАРТНЬОРИ В РЕКЛАМАТА И РЕКЛАМНИТЕ М-ЛИ:**

- БЛИЦ -М ЕТ
- ТОБО ГРУП ООД
- КОНГРЕС ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД
- ДОБИ ПРЕС ЕООД
- ДАТАМАП ЕВРОПА ООД

**МОДНИ КЪЩИ :**

- ДАКА СТИЛ ООД
- ДИКА СТИЛ ООД
- РАВ МИЛАДИНОВИ ЕТ

**ПОЧИСТВАЩИ ПРЕПАРАТИ И КОНСУМАТИВИ**

- R&L ЕООД
- ВЕЕДИК ИНТЕРТРЕЙД ООД
- ЕСЕ ООД
- ЗЪОКЕ Б-Я ООД
- ИЗИ ИСАК АРОНОВ ЕТ
- КОВАС ЕТ
- ТРИ СИГМИ ООД
- ХАГЛАЙТНЕР Б-Я ООД

**ПАРТНЬОРИ В ОБЗАВЕЖДАНЕТО :**

- АТЛЕТИК ФИТНЕС ООД
- БАЛКАН ДРАГОМАН АД
- БУЛДЕКОР ООД
- ВЕГАС - 93 ООД
- ДАНИ ТРЕЙД ЕООД
- ДЕКОРА ООД
- ДОВЕРИЕ БРИКО АД
- ЕЛЕКТРОТРЕЙД КОНСУЛТ ООД
- ИДЕАЛ ФОРМА ООД
- К & К ЕЛЕКТРОНИКС ООД
- КОРЕКТ М ООД
- ЛАВИТЕКС ЕООД
- МОСКОВ И СИН ЕООД
- САГИТА КЪМПАНИ АД
- САНДРА ЛТ ООД

- ТЕРМ ООД
- ТЕХНОМАРКЕТ ЕВРОПА
- ТЕХНОПОЛИС БЪЛГАРИЯ
- ТОМЕКО ООД
- ТРАКИЯ ЕКСПОРТ ООД
- УНИСЕК - СИСТЕМИ ЗА СИГУРНОСТ ООД
- ФИЛТОН ООД
- ФРИГОТЕРМ СД
- Ц.П.Н.-БГ ООД
- ЧАР ЕООД
- ЯНА АД БУРГАС - ЗАВОД ПАНАГЮРИЩЕ
- МАТРАКС ЕООД

**ДОСТАВЧИЦИ НА ХРАНИ И НАПИТКИ :**

- АВЕЛИС ООД
- АЛПИНА 2000 ЕООД
- АСТРАФУДС ЕООД
- БАКАЛОВ - Н
- БИСЕРКА РУСЕВА ООД
- БИТАР ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ООД
- ВАЛЕРИ НИКОЛОВ ФФ ЕТ
- ВАЛТРЕКС КОМЕРС ООД
- ВИВЕНДА ООД
- ГАЛУС ТРЕЙД ООД
- ДАН МЕЙК ЕООД
- ДЕВИН РОЯЛ АД
- ЕТ ВЕГА - ГАЛИНА ГЕОРГИЕВА
- ИНТЕРДРИНКС ДИСТРИБЮШЪН ЕООД
- КОМЕТА 111 ООД
- МЕТРО КЕШ ЕНД КЕРИ ЕООД
- ПРОФТРЕЙД ООД
- САРАНДА 2004
- СД КОМЕРС -БЕЛОПИТОВ И СИЕ
- СОФКЪМПАНИ ООД
- СТАРХО СО ЕООД
- ТРАНСИМПОРТ ЕООД
- ХИТ ХИПЕРАМАРКЕТ ЕООД

**КОРПОРАТИВНИ КЛИЕНТИ :**

- ТВІ
- АТОМ ЕНЕРГО
- АШЛИ ХОЛМС
- Б Т К АД
- БАНКА ЗАПАД ИЗТОК
- БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА
- ВЕ ЕС ТЕЛЕШОП
- ДЕЛТА КОНСУЛТ
- ЕРИКСОН
- ИВЕКО
- ИКУЕСТ
- ИНТЕРКОНТАКТ
- КАЗИНО КЛУБ ЛОНДОН
- КОСМО Б-Я
- КРАФТ ФУУДС
- М Т К КОНСУЛТИНГ

- М ТЕЛ
- МАНХАТЪН ГРУП
- МЪНИ ГРАМ
- НАЙС ВЮ
- РАЙФАЙЗЕН БАНК Б-Я
- РОСИ И КАТЕЛИ
- СИМЕНС
- СОФИЙСКА ВОДА
- ФРАМАТОМ ЕАД
- ХОЛСИМ Б-Я
- ХЮНДАЙ - Т. ДАМЯНОВ

#### **ПОСОЛСТВА И МИНИСТЕРСТВА**

- П-ВО ХОЛАНДИЯ
- П-ВО ФРАНЦИЯ
- П-ВО ИСПАНИЯ
- П-ВО ПОРТУГАЛИЯ
- П-ВО ГЪРЦИЯ
- П-ВО ШВАЙЦАРИЯ
- П-ВО АМЕРИКА
- П-ВО КИПЪР
- П-ВО ИРАК
- П-ВО ЯПОНИЯ
- П-ВО РУСИЯ
- П-ВО ГЪРЦИЯ
- П-ВО КОРЕЯ

### **9.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел**

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 07.09.2005 г. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а "ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД приема да извършва срещу заплащане експлоатацията, обслужването и поддържането на недвижимите имоти, придобити от името и за сметка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, включително да отдава имотите и ограничените вещни права върху тях под наем, аренда, лизинг, ползване, да извършва строежи и подобрения, да извършва всички правни и фактически действия, необходими за сключването на договори, свързани с експлоатацията и поддържането на възложеният му портфейл от недвижими имоти на АДСИЦ.

Възлагането на обслужването на всеки отделен имот или група имоти се извършва с допълнително споразумение към сключения договор, в което се посочват конкретните права и задължения на Обслужващото дружество, свързани с имота/имотите. В съответствие със сключения договор "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ възлага, а "ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД се задължава в изпълнение на инвестиционната политика на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ да извършва анализ на пазара на недвижими имоти и да оценява доходността на формирания от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ портфейл от недвижими имоти и ограничени вещни права върху тях.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ възлага, а Обслужващото дружество приема да осъществява маркетинговата и рекламна дейност в полза на АДСИЦ.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и Обслужващото дружество могат да уговорят извършването и на други необходими дейности, като за целта сключват допълнителни споразумения и анекси към настоящия договор.

При извършване на горепосочените дейности Обслужващото дружество е длъжно да полага грижата на добър търговец, като предпочита интересите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ пред своите собствени и поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност.

По силата на сключения договор Обслужващото дружество се задължава да осъществява експлоатацията и поддръжката на недвижимите имоти, собственост на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, по начин, който способства за изпълнение на инвестиционните цели на дружеството, ограниченията към активите му, инвестициите и неговата дейност, залегнали в закона, устава и проспекта на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

### **Задължения на Обслужващото дружество**

“ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД се задължава:

а) да извършва всички фактически действия по обслужване на недвижимите имоти на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ като поправки и ремонти, както и действия по физическото опазване на имотите, в това число осигуряване на охрана;

б) да осъществява всички действия, свързани с проектирането на строителни обекти, като при необходимост да възлага извършването на тази дейност на специализирани проектантски и строително - архитектурни фирми, след одобряването им от Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ;

в) да осигурява получаването на всички необходими разрешения, строителни визи и линии и лицензи за извършване на строителство, въвеждане в експлоатация и ползване на построени обекти, обслужване на недвижимите имоти и др.;

г) да изготвя всички документи и книжа, свързани с експлоатацията и поддръжката на недвижимите имоти;

д) да осъществява строителна дейност, като застроява парцелите, собственост на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, осъществява право на строеж, влизащо в патримониума на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, върху земя, собственост на трети лица, както и да осъществява работи по надстрояване и пристрояване на строителни обекти;

е) да осъществява преговори с потенциални наематели, лизингополучатели, арендатори, ползватели и купувачи, да уговаря условията на договорите с тях, да сключва договори с тях, както и да осъществява последващ контрол за спазването на съответните договори;

ж) да извършва плащания от името и за сметка на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, в това число възнаграждения (включително концесионни при учредена концесия върху недвижими имоти), застрахователни премии, данъци, такси и др.;

з) да приема плащания от името и за сметка на АДСИЦ;

и) да осъществява контрол за покриване от страна на наемателите, арендаторите и ползвателите на всички задължения към външни доставчици като доставчици на електроенергия, вода, топлинна енергия, газ, телефонни услуги, Интернет доставчици, кабелни оператори и пр.;

й) да събира наемната цена, лизинговите или арендни вноски от наемателите, лизингополучателите, арендаторите, ползвателите на недвижимите имоти на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

Обслужващото дружество информира "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за всички предприемани от него фактически и правни действия във връзка с изпълнението на договора за обслужване, като сключване на договори и изпълнението им, състоянието на недвижимите имоти, възникнали претенции и пр. Обслужващото дружество дава писмен отчет на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ веднъж месечно, до 10-то число на следващия месец.

Обслужващото дружество има право да получи годишно възнаграждение за извършваната от него дейност в размер, равен на левовата равностойност на не повече от 10 (десет) на сто от балансовата стойност на всички активи на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, възложени му за обслужване, при спазване на ограничението по чл. 60 от устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ. Конкретното месечно възнаграждение на Обслужващото дружество се определя в допълнително споразумение към сключения договор при възлагането за обслужване на конкретни активи от портфейла на АДСИЦ.

В случай, че всички заплатени месечни възнаграждения на Обслужващото дружество на годишна база надхвърлят 10 (десет) на сто от балансовата стойност на всички активи на АДСИЦ, възложени му за обслужване, то Обслужващото дружество е длъжно да възстанови разликата в срок до 15 януари на следващата година. Обслужващото дружество има право да получи допълнително

годишно възнаграждение, условията за което се уговарят в допълнително споразумение към този договор, при спазване на ограниченията по договора и устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

В случай, че разходите за управление на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, по смисъла на чл. 1, т. 2 от ЗДСИЦ, надхвърлят размера на ограничението по чл. 60 от устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, Обслужващото дружество е длъжно да възстанови част от сумите, изплатени като възнаграждение по договора за обслужване, чрез което се постига спазване на уставното ограничение. Обслужващото дружество се задължава да възстанови на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ разликата в срок до 15 януари на следващата година

Сключеният договор е безсрочен и влиза в сила от издаването на лиценз на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

#### **9.4 Условията за прекратяване на договора с Обслужващото дружество и замяната му с друго**

Всяка промяна в сключения с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД договор се извършва с писмено съгласие на страните под формата на допълнително споразумение или анекс и влиза в сила от момента на неговото подписване от двете страни, освен ако не е предвидено друго.

Договорните отношения между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и Обслужващото дружество се прекратяват:

- По взаимно съгласие на страните;
- При откритие на та производство за несъстоятелност за една от страните;
- При вземане на решение за прекратяване на една от страните като юридическо лице, включително без ликвидация в резултат на преобразуване;
- С отнемането на разрешението за извършване на дейност на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- С писмено тримесечно предизвестие;
- При разваляне на договора поради виновно неизпълнение на задълженията по него;
- При налагане на ограничения на дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, съответно на дейността на Обслужващото дружество, които правят невъзможно изпълнението на настоящия договор.

При прекратяване на договора от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ на основание б.б. в), г), е) и ж) на член 5.2. от сключения договор, Обслужващото дружество прекратява незабавно действията по обслужване на дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Незабавно по смисъла на договора означава от момента на получаване на писменото уведомление за разваляне на договора без да се ава срок за изпълнение. Всяка една от страните е длъжна незабавно да уведоми другата страна за настъпване на обстоятелствата по б.б. в), г), е) и ж).

При прекратяване на договора с Обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго Обслужващо дружество.

#### **9.5 Информация за замяна на Обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като Обслужващо дружество осъществяващо експлоатацията, обслужването и поддържането на недвижимите имоти, придобити от името и за сметка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и не е заменяло “ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД като Обслужващо дружество.

**10. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ "ФеърПлей Пропъртис,, АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти за секюритизация.

Преди придобиването на всеки имот, в съответствие с чл. 19 от ЗДСИЦ, ще бъде възлагана оценка на имота. Към момента „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ има договор за извършване на оценки със **“СТАРТ 999” ЕООД**. Този договор предвижда преди възлагането на всяка оценка да бъде писмено декларирана липсата на обстоятелства, при които възлагането може да бъде в нарушение на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ

<i>Наименование</i>	<b>“СТАРТ 999” ЕООД</b>
<i>Седалище и адрес на управление</i>	гр. София, ул. “Погановски манастир “, № 1
<i>Адрес за кореспонденция</i>	гр.София, ул.Солунска №9, ет.1, ап.4
<i>Номер и партида на вписване в търговския регистър</i>	“Старт 999” ЕООД е учредено през 1997 год., като дружество с ограничена отговорност и е вписано с решение № 1 по ф. д. № 5082 по описа на Софийски градски съд за същата година.
<i>Основен капитал</i>	5 000 лв.
<i>Код по БУЛСТАТ</i>	121112217

**10. 1 Информация относно професионалната квалификация и опит на “СТАРТ 999” ЕООД**

**“СТАРТ 999” ЕООД** е консултантска фирма, специализирана в областта на:

- **БИЗНЕС ОЦЕНКИ**
- **КОНЦЕСИОННИ АНАЛИЗИ**
- **ФИНАНСОВИ АНАЛИЗИ**
- **ПРАВНО КОНСУЛТИРАНЕ И АДВОКАТСКИ УСЛУГИ**
- **САНИРАЩИ ПРОГРАМИ**
- **ИНВЕСТИТОРСКИ КОНТРОЛ**
- **УПРАВЛЕНСКО КОНСУЛТИРАНЕ**
- **ЛИКВИДАЦИЯ**
- **ПРИВАТИЗАЦИЯ**
- **ОВОС**

Правно-организационната форма на “Старт 999” ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност по смисъла на чл. 113 от Търговския закон. Капиталът е в размер на 5 000 (пет хиляди) деноминирани лева. Дружеството няма открити клонове в страната или в чужбина.

“Старт 999” ЕООД е учредено през 1997 год., като дружество с ограничена отговорност и е вписано с решение № 1 по ф. д. № 5082 по описа на Софийски градски съд за същата година, с предмет на дейност - консултантски услуги в областта на финансово-счетоводната дейност на едноличните търговци, търговските дружества, учреждения и организации, извършване на финансово счетоводни ревизии и вътрешни проверки, финансово-счетоводни, икономически и правни анализи и оценки в областта на приватизацията и други, предприемачество, маркетинг, инженерингова дейност, производство и търговска реализация на промишлени изделия, потребителски и селскостопански стоки, представителство и агентство, външнотърговска дейност, извършване на всякакъв вид друга помощно и странична позволена (съответно лицензирана) търговска дейност, по смисъла на чл. 1 от Търговския закон и другите действащи нормативни актове.

Капиталът на дружеството е увеличен и деноминиран в съответствие с измененията на чл. 117 от Търговския закон (ДВ, бр. 100 от 1997 год.) и Закона за деноминация на лева. (обн., ДВ, бр. 20 от 5. 03. 1999 год., в сила от 5. 07. 1999 год.)

В дейността си специалистите от фирмата използват наличната за целта нормативна база, както и подходящ набор от програмни продукти и системи, позволяващи съкращаване на времето за обработка на данните и постигане на максимално ефективен краен резултат.

Експертите от екипа са висококвалифицирани и с професионален опит лицензирани специалисти. Колективът, който ще участва в изготвянето на разработките включва оценители, финансисти, експерти по околната среда и юристи като по този начин се интегрират познанията и способностите на всички от екипа.

#### **Правоспособни юристи**

- Адв.Виолета Александрова  
Христоскова
- Адв.Ясен Здравков Ковачев

#### **Експерти лицензирани оценители:**

##### **1. Цели предприятия**

Красимир Живков Сланчев лиценз-№1626/23.08.1993 г.

##### **2. Права на интелектуална индустриална собственост и други фактически отношения**

Кристина Венцеславова Бобева лиценз-№8527/21.09.1999г.

##### **3. Недвижими имоти**

Христо Лъчезаров Монов лиценз-№2739/28.02.1994 г.

##### **4. Машини и съоръжения**

ст.н.с. д-р Илия Божков лиценз-№7765/05.01.1999 г.  
инж.Васил Николов Петев лиценз-№7930/05.02.1999

##### **5. Произведения на изкуството**

Весела Любомирова Христова лиценз-№ 3482 /05.01.95г  
-Радоева

##### **6. Експерти “Екологичен анализ”**

Тодор Димитров Стефанов експерт хидрогеология, инженерна геология, геотехнология, инженер хидрогеолог Удост. №1489/03.09.02  
Владислав Петров Сомлев лиценз-№912/04.04.2003 г.  
Даниела Григорова Бакларова Удост -№95/03.05.2001 г.

##### **7. Програмно и информационно осигуряване**

GPI - програмно и хардуерно осигуряване

**“СТАРТ 999” ЕООД е изготвило оценки на недвижими имоти в следните основни направления:**

**Банки и други финансови институции**

“СТАРТ 999” ООД оценява активите на “Първа Частна Банка” АД /в несъстоятелност/, - недвижими имоти, строителни подобрения, незавършено строителство и др.

Към сегашния момент фирмата е изготвила оценки на недвижими имоти използвани като обезпечения по Договори за кредит, за:

- “ДЗИ БАНК” АД;
- “АЛФА БАНК” АД;
- “БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА” АД;
- “ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА” АД.

Дружеството има сключен рамков договор с “Банка ДСК” АД, по който е изготвило оценки на над 20 недвижими имота.

**Министерства**

От 1998 г. “СТАРТ 999” ООД до настоящият момент е изготвила приватизационни оценки и меморандуми на дружества и обособени части от тях, както следват:

**Министерство на икономиката**

- “Стария Пловдив” ЕАД гр. Пловдив; обособени обекти в състава на “Златни пясъци” АД : хотели “Родина”, “Метропол”, “Вихрен” и “Ел тепе”, ресторанти “Меча поляна” и “Каракачански стан “; Снек - бар и басейн “Амбасадор”, магазин “Обзор”, “Алеко Тур 99” ЕАД, “Калиакра”ЕАД, гр.Каварна.
- “СТАРТ 999” ЕООД е изготвила правен анализ и приватизационна оценка на “Златни пясъци” АД, “Бороспорт” АД.
- В изпълнение на договор с възложител “Златни пясъци”АД, “СТАРТ 999” ООД е изготвила “Методика за определяне на пазарни стойности на парцелите, включени в новия застроителен регулационен план /ЗРП/ на к.к. “Златни пясъци””. Основните аспекти в разработената Методика са:
  1. Правен статут на Възложителя - “Златни пясъци”АД и право му на собственост върху парцелите в комплекса, на ниво правен анализ.
  2. Анализ на факторите, оказващи влияние върху стойността на парцелите.
  3. Разработка на система от корекционни коефициенти отчитащи това влияние.
  4. Определяне на ценови зони на парцелите в к.к. “Златни пясъци” и базисни цени за всяка зона.
  5. Изготвяне на Алгоритъм за определяне на пазарната стойност на всеки отделен парцел.
  6. Изготвяне на карта на ценовите зони в к.к. “Златни пясъци”.След приемане и утвърждаване на Методиката от Борда на Директорите на “Златни пясъци” АД, на “СТАРТ 999” ООД е възложено да изготви Оценка на застроените парцели в к.к. “Златни пясъци”. В тази Оценка в зависимост от статута на парцелите /собственост върху застроените сгради/ е определена стойността на застроените парцели в комплекса. За обектите продадени с отстъпено право на строеж е определена и цената за придобиване на собственост върху прилежащия към обекта парцел.

**МИНИСТЕРСТВО НА ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО**

- “Галеника медикамента” ЕАД гр. Плевен

**МИНИСТЕРСТВО НА ТРАНСПОРТА**

- “Агро Еър” ЕАД гр. Стара Загора;
- “Софтранстакси” ЕООД гр.София.
- приватизационна оценка и информационен меморандум на “ХЕЛИ ЕР - САУ” ЕАД ,
- приватизационна оценка и информационен меморандум “Строителен и технически флот” ЕООД, гр.Варна.

**АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ**

- обособени обекти в състава на “Слънчев бряг” АД;
- обособени обекти в състава на “Лазур”ЕАД, гр.Варна.

- оценки, правни анализи и информационни меморандуми на предприятията от състава на ПУЛ “ЕЛЕКТРОНИКА”:
  - ❖ “ИНКОМС-Електроакустика” АД гр.Монтана;
  - ❖ “ИНКОМС-Контактни елементи” АД с.Зверино ;
  - ❖ “ИНКОМС-ДСТ” АД гр.Враца;
  - ❖ “ИНКОМС-ЗИЕНО” АД гр.Шумен;
  - ❖ “ИНКОМС-Системи и електронна техника” АД гр.Русе;
  - ❖ “ИНКОМС-Слаботоков завод” гр.София;
  - ❖ “ИНКОМС-ИЕНТО” ООД гр.Благоевград;
  - ❖ Актуализация на приватизационна оценка на “ИНКОМС-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ” АД гр.София.

✓Приватизационна оценка и информационен меморандум на КАСКАДА “ПЕТРОХАН”, ВКЛЮЧВАЩА ВЕЦ “КЛИСУРА”, ВЕЦ “ПЕТРОХАН” И ВЕЦ “БЪРЗИЯ” ОБОСОБЕНА ЧАСТ ОТ “НЕК” ЕАД, СОФИЯ - Оценявани са като цяло водосборната мрежа и съоръженията към нея и от друга страна енергетичните машини, автоматични разпределителни устройства, подстанции, далекопроводи и електропреносни мрежи.

✓оценки и информационни меморандуми на “ВОЕННО СТРОИТЕЛСТВО ИНЖЕНЕРИНГ” ЕООД, СОФИЯ в два варианта с и без 9 /девет/ обособени части, както и оценки и информационни меморандуми на всяка една от тях.

✓оценки и информационни меморандуми на НА СЛЕДНИТЕ ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ “ЖЕЛЕЗОПЪТЕН ЗАВОД” ЕАД, СОФИЯ: “СПИРАЧНИ СИСТЕМИ И КОНТАКТНА МРЕЖА”, “РЕМОНТ И ПРОИЗВОДСТВО НА ВАГОНИ”, “РЕМОНТ НА ЕЛЕКТРОМОТРИСНИ ВЛАКОВЕ И ЛОКОМОТИВИ”, “СТОМАНОЛЕЯРЕН ЦЕХ”

Инвестиционни бизнес програми, оздравителни програми на дружества в изолация.

Дружеството има опит при изготвяне на необходимите документи за създаване на смесени дружества, покупко-продажба на дялове и пакети от акции, сливане, вливане - вливане на две въздухоплавателни компании в “Хели Ер САУ” ЕАД.

“СТАРТ 999” ЕООД по спечелен конкурс, е изготвила за:

- ❖ “Горубсо ГМП” – гр.Мадан /л/- анализ на правното състояние и експертна оценка на активите на дружеството;
- ❖ “Горубсо-Рудозем” ЕАД /л/, гр. Рудозем – правен анализ и експертна оценка на активите на дружеството;
- ❖ “Горубсо-Златоград” ЕАД /л/, гр. Златоград – правен анализ и експертна оценка на активите на дружеството;

В тези дружества са оценявани електропреносни мрежи с ниско напрежение, електропреносни мрежи с високо напрежение, машини и съоръжения - оборудване за подстанции и трансформаторни постове.

Оценките на тези съоръжения са използвани при замяната на дълг срещу собственост, като една от възможностите за погасяване на задълженията на дружествата в ликвидация към на електроразпределителните дружества.

#### Активи на производствени предприятия

- “БУРГАСКИ КОРАБОСТРОИТЕЛНИЦИ” АД;
- “МОСТСТРОЙ” АД;
- “ХОТЕЛ РИЛА” АД;
- “ХЕЛИ ЕР САУ” АД;
- “ТРАНСИМПЕКС” АД;
- “ГОРУБСО ЗЛАТОГРАД” ЕАД /Л/;
- “МАДЖАРОВО” ЕАД /Л/;

- “ГОРУБСО МАДАН” ЕАД /Л/;
- “БАЛКАНКАР ХОЛДИНГ” ЕАД /Н/;
- 15 дружества в състава на “БАЛКАНКАР ХОЛДИНГ” ЕАД /Н/;
- “ЧИПРОВЕЦ” ЕАД /Л/.

#### **10. 2 Информация за замяна на оценителите и причини за замяната**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Феърплей Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като оценители и не е заменяло "СТАРТ 999" ЕООД като оценител на недвижими имоти.

**11. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

Наименование	“КАМЕН КАМЕНОВ” ЕООД
Седалище и адрес на управление	гр. София, р-н “Средец”, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28;
Номер и партида на вписване в търговския регистър	Вписано в търговския регистър при СГС по фирмено дело № 17698/1994г., парт. № 19530, том 241, стр. 54
Код по БУЛСТАТ	831579400
Данъчен номер	2221077531

**Предмет на дейност:** финансови, счетоводни и данъчни консултации, текущо счетоводно обслужване на търговски и други правни субекти, икономически анализи и концепции за развитие на съществуващи търговско финансови и промишлени обекти, приватизационни експертизи и оценки, обосновки на местни и чуждестранни инвестиционни проекти, представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица, друга незабранена от закона търговска дейност в страната и чужбина;

**11. 1 Кратко представяне на „Камен Каменов” ЕООД**

„Камен Каменов” ЕООД е основано през 1994 г., с адрес на управление София, бул. „Яворов” бл.23, вх.4, ап.28. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд с решение № 17698/94 и се управлява и представлява от собственика му г-н Камен Каменов.

В дружеството работят дванадесет високо квалифицирани специалисти, които обслужват над 60 клиента - търговски и промишлени фирми.

Дружеството предлага широко разнообразие от услуги в областта на счетоводството и данъчното консултиране.

Някои от тези услуги включват следното:

- Предварително проучване на счетоводните документи на фирмите и предимството на счетоводната система, която се използва понастоящем от гледна точка на информационните нужди на фирмения мениджмънт и изискванията за данъчен контрол в страната.
- Първоначално оценяване и проучване на счетоводната информация за минали отчетни периоди с цел интегриране в автоматичната счетоводна система и приспособяването ѝ към конкретните нужди на потребителя.
- Организиране на счетоводния цикъл на фирмите, който започва от последния отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти
- Въвеждане и осчетоводяване на данните от първичните счетоводни документи в компютъризирана счетоводна система. Изготвяне на счетоводната документация.
- Изготвяне на периодични финансови отчети (тримесечни и годишни отчети със съответните им приложения), данъчни декларации и справки-декларации за ДДС, статистически форми, изготвяне на годишните статистически отчети, както и отговор на текущите въпроси относно счетоводните данни.
- Представяване на фирми пред данъчните власти, както и представяване на клиенти пред официалните данъчни и финансови институции. В случай на финансови и данъчни ревизии, дружеството може да поема задължение за

техническото им обслужване, както и да предлага експертни становища свързани с воденето на счетоводната документация.

- Провеждане на текущите финансови, данъчни и счетоводни консултации. Обхватът на консултантските услуги и специализираното сътрудничество е описан по-долу (но не се ограничава само с тях) :
  - ✓ Провеждане на методологически инструкции, наблюдаване на създадените от клиента оперативни икономически дейности, консултации относно правилното съставяне на счетоводната документация съгласно изискванията на Закона за счетоводството, Националните и Международните счетоводни стандарти.
  - ✓ Провеждане на консултации и помощ при реструктурирането на дейностите свързани с промените в данъчното и счетоводното законодателство в страната.
  - ✓ Участва в изграждането на подходящата икономическа и финансова политика на компаниите-клиенти. Осъществява други финансови и данъчни консултации извън обсега на счетоводството на фирмата; разработване на концепции, анализи и решения на конкретни проблеми, свързани с дейността на клиента.
  - ✓ Взема участие в срещи, преговори и други контакти на клиентите с трети страни, относно икономическите, финансовите и счетоводните интереси.
  - ✓ Осигурява специализиран одит
  - ✓ Изготвя неаудирани финансови отчети съгласно Международните счетоводни стандарти и изискванията на счетоводното законодателство приложимо в ЕС и/или в САЩ.
  - ✓ Изготвя периодични отчети на английски език (отчетите, които не се включват в пълния пакет документи за всеки месец).
  - ✓ Разработва приложими изследвания, профили на фирми и т.н.
  - ✓ Съдейства за развитието на всякакви търговски, финансови и инвестиционни проекти относно дейностите на клиента.

Някои от основните клиенти на „Камен Каменов” ЕООД са:

- Българска стопанска камара
- „Приста ойл” АД – с предмет на дейност производство на масла и лубриканти
- „Интерсервиз Узунови” АД – с предмет на дейност търговия с електрически съоръжения и обзавеждане
- „Феър Плей Интернешънъл” АД – с предмет на дейност строителство и управление на хотели
- „Мава Индустриал” АД – с предмет на дейност търговия с индустриално опаковане
- „Graffiti BBDO” АД – специализирана в областта на рекламата
- „Billboard” JSC
- East Freight Ltd – международен превоз на стоки
- „Полимета” ООД – износ на металорежещи машини.

## **11. 2 Съществени условия на договора между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и „Камен Каменов” ЕООД**

По силата на сключения договор между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и „Камен Каменов” ЕООД, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ възлага, а „Камен Каменов” ЕООД приема да води и съхранява счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, включително да изготвя финансовите отчети и друга информация и уведомления, подавани до КФН, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, Централния депозитар, данъчните органи, Националния статистически институт и др. в

предвидените от нормативните актове случаи, както и да изпълнява всички задължения, които възникват за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ във връзка с това.

### **Задължения на Обслужващото дружество**

„Камен Каменов” ЕООД се задължава:

1. да води счетоводството и другата отчетност и кореспонденцията на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като осигурява квалифицирани кадри за извършването на тази дейност, както и необходимите материални условия за това, включително техника, компютърни програми, консумативи, подходящи помещения за съхраняването на документацията и архива на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
2. да изготвя тримесечните и годишните финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети и да осигурява проверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и заверка от регистриран одитор;
3. да представлява „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ пред всички държавни органи, държавната администрация, органите на местното самоуправление и власт, институции, организации, юридически и физически лица във връзка с дейностите, предмет на този договор.
4. да информира „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за всички предприемани от него фактически и правни действия във връзка с изпълнението на договора за счетоводно обслужване.
5. да дава писмен отчет на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ веднъж месечно, до 20-то число на месеца за финансовото състояние на дружеството, в това число отчети, баланси и други счетоводни документи и форми. „Камен Каменов” ЕООД се задължава да изпраща писления отчет и на банката депозитар на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, както и да и предостави другата изисктуема съгласно нормативните актове информация. „Камен Каменов” ЕООД се задължава за съхраняваотчетите и другите документи, свързани с тях, в срок от 5 (пет) години;
6. да предоставя на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ цялата налична при него информация във връзка с обслужването на дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, предмет на сключения договор, при писмено поискване от страна на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.
7. да спазва конфиденциалност относно търговските тайни на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, станали му известни в хода на изпълнението на договора. За целта управителите на Обслужващото дружество подписват декларации за конфиденциалност и предприемат мерки да осигурят спазването на конфиденциалност от страна на персонала на Обслужващото дружество относно търговските тайни на на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, станали им известни в хода на работата им. Служителите на Обслужващото дружество и всичкш други лица, работещи по договор за Обслужващото дружество, ангажирани със счетоводното обслужване на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ подписват декларация, че не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица, факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, които са узнали при изпълнение на слугжебните и професионалните си задължения.

„Камен Каменов” ЕООД носи пълна имуществена отговорност за вредите:

- причинени на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ поради причини, за които то отговаря, както и от разпространяването на търговска тайна или друга конфиденциална информация за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;

- причинени на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от работещи за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по договор лица, независимо от евентуалните ограничения на регресната отговорност спрямо тези лица.

### **Възнаграждение на Обслужващото дружество**

За извършваните от него услуги, Обслужващото дружество има право да получи възнаграждение за извършваната от него по настоящия договор дейност в размер на 1000 (хиляда) лв. месечно.

Разходите за счетоводното обслужване на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, в това число за съхраняването на счетоводната документация, са за сметка на Обслужващото дружество.

Други разходи за сметка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ във връзка с осъществяването на задълженията на „Камен Каменов” ЕООД по договора за счетоводно обслужване са, както следва:

- За всички печатни услуги, свързани с разпространяването на информация за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, включително извършване на уведомления;
- За всички публикации и съобщения в медиите;
- За проверка и заверка на финансовите отчети от регистриран одитор.

### **11.3 Условия за прекратяване на договора с Обслужващото дружество и замяната му с друго**

Договорните отношения между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и „Камен Каменов” ЕООД се прекратяват:

- по взаимно съгласие на страните;
- при откриване на производство за несъстоятелност за една от страните;
- при вземане на решение за прекратяване на една от страните като юридическо лице, включително без ликвидация в резултат на преобразуване;
- с отнемането на разрешението за извършване на дейност на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- с писмено тримесечно предизвестие;
- при разваляне на договора поради виновно изпълнение на задълженията по него;
- при налагането на ограничения на дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, съответно на дейността на, които правят невъзможно изпълнението на сключения договор

### **11.4 Информация за замяна на Обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, не е сключвало други договори за извършване на дейности като Обслужващо дружество обслужващо счетоводното отчитане на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и не е заменяло „Камен Каменов” ЕООД като такава.

## 12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 12.1 Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е регистрирано през м. юли 2005 г. и към датата на изготвяне на регистрационния документ дружеството не е изготвяло одитиран годишен финансов отчет.

### 12.2 Отчет/и за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството

Към датата на изготвяне на регистрационния документ дружеството не е изготвяло отчет за управление.

### 12.3 Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Към датата на изготвяне на регистрационния документ дружеството не е изготвяло одитиран годишен финансов отчет.

### 12.4 Междинни финансови отчети за текущата година

Финансови отчети към 31.10.2005г.

БАЛАНС					(хил. лв.)
АКТИВИ	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНССТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Текущ период	Предходен период
а	1	2	а	1	2
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			I. Основен капитал		
1. Земи (терени )			Записан и внесен капитал т.ч.:	500	
2. Сгради и конструкции			обикновени акции	500	
3. Машини и оборудване			привилегирани акции		
4. Съоръжения			Изкупени собствени обикновени акции		
5. Транспортни средства			Изкупени собствени привилегирани акции		
6. Стопански инвентар			Невнесен капитал		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи			Общо за група I:	500	0
8. Други			II. Резерви		
Общо за група I:	0	0	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа		
II. Инвестиционни имоти			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		
III. Биологични активи			3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	0
IV. Нематериални активи			общи резерви		
1. Права върху собственост			специализирани резерви		
2. Програмни продукти			други резерви		
3. Продукти от развойна дейност			Общо за група II:	0	0
4. Други			III. Финансов резултат		
Общо за група IV:	0	0	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	0	0
			неразпределена печалба		
V. Търговска репутация			непокрита загуба		
1. Положителна репутация			еднократен ефект от промени в счетоводната политика		

2. Отрицателна репутация			2. Текуща печалба		
Общо за група V:	0	0	3. Текуща загуба	-10	
VI. Финансови активи			Общо за група III:	-10	0
1. Инвестиции в:	0	0			
дъщерни предприятия					
смесени предприятия			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	490	0
асоциирани предприятия					
други предприятия					
2. Държани до настъпване на падеж	0	0	<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>		
държавни ценни книжа					
облигации, в т.ч.:			<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
общински облигации			I. Търговски и други задължения		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж			1. Задължения към свързани предприятия		
3. Други			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		
Общо за група VI:	0	0	3. Задължения по ЗУНК		
VII. Търговски и други вземания			4. Задължения по получени търговски заеми		
1. Вземания от свързани предприятия			5. Задължения по облигационни заеми		
2. Вземания по търговски заеми			6. Други		
3. Вземания по финансов лизинг			Общо за група I:	0	0
4. Други					
Общо за група VII:	0	0	II. Други нетекущи пасиви		
VIII. Разходи за бъдещи периоди			III. Приходи за бъдещи периоди		
IX. Активи по отсрочени данъци			IV. Пасиви по отсрочени данъци		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	0	0	V. Финансирания		
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	0	0
I. Материални запаси			<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
1. Материали			I. Търговски и други задължения		
2. Продукция			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		
3. Стоки			2. Текуща част от нетекущите задължения		
4. Незавършено производство			3. Текущи задължения, в т.ч.:	3	0
5. Биологични активи			задължения към свързани предприятия		
6. Други			задължения по получени търговски заеми		
Общо за група I:	0	0	задължения към доставчици и клиенти		
			получени аванси		
II. Търговски и други вземания			задължения към персонала	2	
1. Вземания от свързани предприятия			задължения към осигурителни предприятия	1	
2. Вземания от клиенти и доставчици			данъчни задължения		
3. Предоставени аванси			4. Други		
4. Вземания по предоставени търговски заеми			5. Провизии		
5. Съдебни и присъдени вземания			Общо за група I:	3	0
6. Данъци за възстановяване					
7. Вземания от персонала					
8. Други			II. Други текущи пасиви		
Общо за група II:	0	0	III. Приходи за бъдещи периоди		

			IV. Финансираня		
III. Финансови активи					
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	0	0			
дългови ценни книжа			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	3	0
деривативи					
други					
2. Финансови активи, обявени за продажба					
3. Други					
Общо за група III:	0	0			
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	3				
2. Парични средства в безсрочни депозити	490				
3. Блокирани парични средства					
4. Парични еквиваленти					
Общо за група IV:	493	0			
V. Разходи за бъдещи периоди					
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	493	0			
<b>ОБЩО АКТИВИ (А + Б):</b>	<b>493</b>	<b>0</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):</b>	493	0

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ						(в хил. лв.)	
РАЗХОДИ	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Текущ период	Предходен период		
а	1	2	а	1	2		
<b>A. Разходи за дейността</b>			<b>A. Приходи от дейността</b>				
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>			<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>				
1. Разходи за материали			1. Продукция				
2. Разходи за външни услуги	3		2. Стоки				
3. Разходи за амортизации			3. Услуги				
4. Разходи за възнаграждения	5		4. Други				
5. Разходи за осигуровки	2		<b>Общо за група I:</b>	0	0		
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)							
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство			<b>II. Приходи от финансираня</b>				
8. Други, в т.ч.:			в т.ч. от правителството				
обезценка на активи							
провизии			<b>III. Финансови приходи</b>				
<b>Общо за група I:</b>	10	0	1. Приходи от лихви				
			2. Приходи от дивиденди				
<b>II. Финансови разходи</b>			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти				
1. Разходи за лихви			4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове				
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти			5. Други				

3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			<i>Общо за група III:</i>	0	0
4. Други					
<i>Общо за група II:</i>	0	0			
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	10	0	<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	0	0
<b>В. Печалба от дейността</b>	0	0	<b>В. Загуба от дейността</b>	10	0
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>			<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>		
<i>IV. Извънредни разходи</i>			<i>V. Извънредни приходи</i>		
<b>Г. Общо разходи (Б+ III +IV)</b>	10	0	<b>Г. Общо приходи (Б + IV + V)</b>	0	0
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	0	0	<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	10	0
<i>V. Разходи за данъци</i>	0	0			
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата					
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата					
3. Други					
<b>Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)</b>	0	0	<b>Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)</b>	10	0
<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>			<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>		
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	0	0	<b>Ж. Нетна загуба за периода</b>	10	0
<b>Всичко (Г+ V + Е):</b>	10	0	<b>Всичко (Г + Е):</b>	10	0

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период	Предходен период
а	1	2
<b>A. Парични потоци от оперативна дейност</b>		
1. Постъпления от клиенти		
2. Плащания на доставчици	-3	
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-4	
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)		
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата		
7. Получени лихви		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		
9. Курсови разлики		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност		
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (A):</b>	-7	0
<b>B. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
1. Покупка на дълготрайни активи		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи		
3. Предоставени заеми		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг		
5. Получени лихви по предоставени заеми		
6. Покупка на инвестиции		

7. Постъпления от продажба на инвестиции		
8. Получени дивиденди от инвестиции		
9. Курсови разлики		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност		
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	0	0
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>		
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	500	
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа		
3. Постъпления от заеми		
4. Платени заеми		
5. Платени задължения по лизингови договори		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение		
7. Изплатени дивиденди		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност		
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	500	0
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	493	0
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	0	0
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	493	0
наличност в касата и по банкови сметки	493	
блокирани парични средства		

## ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ПОКАЗАТЕЛИ	Основен капитал	Резерви		целиви резерви	заемни специали	други	Натрупа ни печ/за Г	загуба	преводният Резерв	Общо собствен капитал	Малцинствено участие	( в хил. лв.)
		премии от емисия (премиен резерв)	оценки резерв от последващи									общи
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Салдо в началото на отчетния период	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Промени в началните салда поради:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика										0		
Фундаментални грешки										0		
<b>Коригирано салдо в началото на отчетния период</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Нетна печалба/загуба за периода							0	-10		-10	
1. Разпределение на печалбата за:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дивиденди										0	
други										0	
2. Покриване на загуби										0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения										0	
намаления										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения										0	
намаления										0	
5. Ефект от отсрочени данъци										0	
6. Други изменения	500									500	
<b>Салдо към края на отчетния период</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>490</b>	<b>0</b>
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина										0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация										0	
<b>Собствен капитал към края на отчетния период</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>-490</b>	<b>0</b>

### 12. 5 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

### 12. 6 Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информацията относно дивидента на акция за последните 3 финансови години

"ФеърПлей Пропъртис " АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент 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.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд «Резервен» и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран, както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:

- а) продажната цена на недвижимия имот, и  
 б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:
- а) прихода от продажба на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и  
 б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.
- Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 6 (шест) месеца от края на съответната финансова година.

**12. 7 Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет**

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е изготвяло годишен финансов отчет. От изготвянето на междинен финансов - отчет към датата на изготвянето на настоящия документ не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

С решение на СГС по Ф.Д. 8851/2005г. от 27.09.2005г. са вписани следните промени, том 1273, стр. 149, парт. № 95723:

- заличена е като член на Съвета на директорите Милена Марио Захариева;
- вписана е като член на Съвета на директорите Дора Иванова Цолова.

На основание овластяване от Общото събрание на акционерите от 27.10.1005г. и решение на Съвета на директорите "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, дружеството е сключило договор със „Санта Марина” АД, от 31.10.2005г. по придобиване на права на строеж на четири вили от курортно селище „Санта Марина” както следва:

Вила No	Площ кв.м.	РЗП кв.м.	Брой апартаменти
Villa 15	290.00	1,270.26	16
Villa 16	290.00	1,270.26	16
Villa 18	544.70	2,575.54	32
Villa 20	544.70	2,575.54	32
<b>ОБЩО</b>	<b>1,669.40</b>	<b>7,691.60</b>	<b>96</b>

Нотариалният акт за придобиването на цитираните права на строеж от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е от 21.11.2005г., изготвен и подписан от нотариус Кремена Консулова с район на действие Р.С. Бургас. Подробна информация за придобитото право на строеж е представена в т. 7 от настоящия документ.

### 13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

#### **13.1 Информация за акционерния капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ**

Капиталът на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари. От учредяването на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ до момента няма промяна в размера на капитала, броя на акциите в обращение или класа акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел във вр. чл. 112б, ал.1 във вр. чл.112а, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), учредителното събрание на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 15.07.2005 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев.

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

#### **13.2 Информация за Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ**

##### 13.2.1 Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции

Дружеството има 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Дружеството издава само безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции. Чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличение на капитала Дружеството може да издава и привилегирани акции съгласно чл. 22 от Устава.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 22, ал. 1 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): гарантиран и допълнителен дивидент. Тези акции са без право на глас. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от петдесет на сто от общия брой акции на Дружеството.

##### *Право на глас*

Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на привилегированите акции е необходимо съгласието на привилегированите акционери от същия клас, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко петдесет на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство три четвърти от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 38-41, 43 и 44 от Устава на дружеството.

#### *Право на дивидент*

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в закона и Устава на дружеството, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 6 (шест) месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент 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 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 дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща за всяка година при наличие на печалба за съответната година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти. В този случай привилегированите акции се пресмятат при определяне на необходимите кворум и мнозинство.

#### *Право на ликвидационен дял*

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

#### *Предимства на акционерите*

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер получава права да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Тези права не могат да бъдат отнети или ограничени от органа, взимаш решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Права да участват в увеличението получават лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

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

Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

След издаване на лиценз свикването се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник", като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник. Поканата се

изпраща в Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството най-малко 45 дни преди провеждане на събранието.

Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, притежаващи 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 ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер. Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

13.2.3 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

В Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма 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 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 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

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

В Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции;
2. превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата, както и с непарични вноски или под условие. Разпоредбите на чл. 193, 195 и 197 от Търговския закон не се прилагат.

Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по решение на Общото събрание.

Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 5, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), в срок до пет години от вписването на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 200 000 000 (двеста милиона) лева чрез издаване на нови акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, и правата по тях; срока и условията за прехвърляне на правата; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, който поема подписката; други необходими условия.

Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) – с потвърден от Комисията за финансов надзор

(КФН) проспект за публично предлагане на акции. Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 5, ал. 3 ЗДСИЦ Дружеството може да увеличи своя капитал и без проспект – по реда и при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 112а от ЗППЦК.

Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции или чрез обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 ЗППЦК.

### **13.3 Основания за прекратяване на дружеството**

Съгласно Устава и ТЗ, "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ се прекратява по решение на общото събрание само на основание, предвидено в Устава и в проспекта за издаване на ценни книжа, както и при обявяването на дружеството в несъстоятелност, при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор и в други, предвидени в закона случаи. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

### **13.4 Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна**

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ.

### **13.5 Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие**

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дългосрочно участие (пряко или непряко) в други дружества.

### **13.6 Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите**

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите във вестниците „Дневник” или “Пари”.

### **13.7 Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството**

Допълнителна информация за "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

офиса на емитента:  
“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ  
гр. София, район „Лозенец”  
ул. “Атанас Дуков” № 36  
телефон: +359 (2) 819 17 55  
тел./факс: 962 13 22  
лице за контакт:  
Снежана Йотинска

офиса на инвестиционния посредник ИП “Капман” АД,  
гр. София, 1301  
ул. “Три уши” № 8, ет.6,  
лице за контакт:  
Антон Домозетски

**ИЗГОТВИЛ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:**

**МАНЮ ТОДОРОВ МОРАВЕНОВ** – Изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

---

**Маню Тодоров Моравенов**

София  
13.01.2006г.

Долуподписаните лица в качеството им на членове на съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ с подписа си декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

**АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството

---

**Анна Петрова Захариева**

**ДОРА ИВАНОВА ЦОЛОВА** - Член на Съвета на директорите на Дружеството

---

**Дора Иванова Цолова**

София  
13.01.2006г.

Долоподписаното лице в качеството му на Изпълнителен директор на ИП „Капман” АД с подписа си декларира, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

**НИКОЛАЙ ПЕТКОВ ЯЛЪМОВ** – Изпълнителен директор на ИП „Капман” АД

---

**Николай Петков Ялъмов**

София  
13.01.2006г.