

# “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

## ПРОСПЕКТ

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

на

# ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

част I

## РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Емитент	„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
Вид на предлаганите ценни книжа:	безналични, обикновени, поименни свободно прехвърляеми акции
Номинална стойност	1 лев
Брой на предлаганите ценни книжа:	150,000 (сто и петдесет хиляди)
Емисионна стойност	1 лев
Упълномощен инвестиционен посредник	ИП “Капман” АД
Банка депозитар	Обединена Българска Банка АД
Обслужващо дружество	“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД
Потвърждение на регистрационния документ от КФН	№

Това резюме представя на кратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и предлаганите акции. В интерес на потенциалните инвеститори е да се запознаят не само с резюмето, но и с целия проспект (Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа) преди да вземат решение да инвестират в акциите на Дружеството.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това резюме, регистрационен документ и документ за предлаганите ценни книжа с решение № 84 от 01.02.2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, както и подписалият настоящото Резюме на проспекта за първично публично предлагане на акции от първоначалното увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, 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, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Дата: 13.01.2006г.

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

**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, правните консултанти по тази емисия и дружеството, което обслужва счетоводно „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**

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

**Лора Златарева** – юрисконсулт на „ФеърПлей  
Интернешънъл” АД

**Павлина Владимирова** – юрисконсулт на

„ФеърПлей Интернешънъл” АД  
Служебен адрес: 1113 София, бул.  
Цариградско шосе, бл. 22, партер

### **1.3. Информация за одиторите на емитента**

Към настоящия момент дружеството не е избрало одитор.

**1.4. Имената на лицата, отговорни за изготвянето на резюмето към проспекта за публично предлагане на ценни книжа на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ или на отделни части от него, както и декларацията от същите, че при изготвянето му са положили необходимата грижа**

#### **Лица отговорни за изготвянето на Резюмето на проспекта:**

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

С подписа си на последната страница от резюмето на проспекта, Маню Тодоров Моравенов, декларира, че:

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

**Правни консултанти** - Лора Златарева и Павлина Владимирова– юристконсулти на „ФеърПлей Интернешънъл” АД.

С подписа си на края на настоящото Резюме, 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 Резюмето на проспекта за първично публично предлагане на акции от първоначалното увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

## 2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ; КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ; ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И НАЧИН НА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ НЕГО; РИСКОВИ ФАКТОРИ

### 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 междинен финансов отчет към 15 октомври 2005 г., който е приложен към настоящия проспект.

	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

### 2.2 Капитализация и задлъжнялост

Към 31 октомври 2005 г. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има собствен капитал в размер на 490 000 лева, в това число 500 000 лева внесен основен капитал и натрупана загуба за текущия период от 10 000 лева. Към края октомври "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има текущи задължения в размер на 3000 лева, включително задължения към персонала в размер на 2000 лв. и задължения към осигурителни предприятия в размер на 1000 лв. Към 31 Октомври 2005 г. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дългосрочни задължения.

### 2.3 Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и планирано използване на набрания капитал

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с изискването на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ за задължително първоначално увеличение на капитала на дружеството в размер не по-малък от 30% от внесенния капитал. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 147 000 лева.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството, подробно описани в Раздел 2 "Основна информация", т. 2.2. "Описание на инвестиционните цели на ФеърПлей Пропъртис" от Регистрационния документ.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

#### **2.4 Рискови фактори**

Инвестирането в акции на Дружеството е свързано с определени рискове по отношение на самото Дружество, инвестициите в недвижими имоти и вложенията в ценни книжа изобщо. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ предупреждава потенциалните инвеститори, че няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Дружеството и акционерите трябва да са готови да понесат евентуални капиталови загуби от инвестициите си в него. Рисковете, свързани с инвестирането в акции на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, могат да се отнесат към следните основни групи:

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

2.4.1.1 *Неблагоприятни изменения на пазарните цени* - динамиката на цените на пазара на недвижими имоти имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

2.4.1.2 *Повишение на застрахователните премии* - повишението на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството

2.4.1.3 *Забава при придобиването на имоти* - възможността да има значителен времеви период между получаването и инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти може да наложи средствата на Дружеството да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона доходът, от които е възможно да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти. Последното би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

2.4.1.4 *Неликвидни инвестиции* - за инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност при продажбата им в кратки срокове 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.

2.4.1.5 *Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти* – поради обстоятелството, че една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл, то ще бъде зависимо от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения.

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 или да изискват допълнителни инвестиции с цел преустройство и модернизация.

2.4.1.7 *Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти* – рискът е свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите на Дружеството в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове.

2.4.1.8 *Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране* – рискът е свързан с възможността с развитието на българския пазар на недвижими имоти конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили.

2.4.1.8 *Непокрити от застраховка загуби* - съществуват 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). Загубите от събдването на подобни рискове ще бъде изцяло за сметка на Дружеството.

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

2.4.2.1 *Рискове свързани с кратката история на Дружеството* - възможно е поради различни обстоятелства свързани с кратката история на Дружеството 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.

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.

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

2.4.3.1 *Неблагоприятни промени в законодателството* - дейността на Дружеството и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Съществува риск, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, ще бъде изменено в посока, която може да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

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.

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 пониски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството.

2.4.3.4 *Кредитен риск* - рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга на страната.

2.4.3.5 *Валутен риск* – рискът от изменение на курса на националната валута спрямо други национални валути.

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

2.4.3.7 *Политически риск* – свързан е с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство

2.4.3.8 *Други системни рискове* – свързани са с възможността дейността на Дружеството да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура.

#### **2.4.4 Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане**

2.4.4.1 *Ценови риск* - този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

2.4.4.2 *Ликвиден риск* – този риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на дружеството за определен период от време

2.4.4.3 *Инфлационен риск* – този риск представлява вероятност от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната.

2.4.4.4 *Валутен риск* – този риск има отношение за инвеститори, използващи друга

валута като референтна валута. За тях съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Рисковете по точки 2.4.1, 2.4.2 и 2.4.3 по-горе са подробно описани на стр. 11-17 от Регистрационния документ, Раздел 2 (Основна информация), т. 2.4 (Рискови фактори), а рисковете по т. 2.5.4 са разгледани в Раздел 2 (Основна информация), т. 2.3 (Рискови фактори), стр. 6–8 на Документа за предлаганите ценни книжа.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

#### **3.1 Историческа справка и развитие, преглед на дейността**

„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 от 28. 07. 2005 г. по Ф.Д. 8851/2005 на Софийски градски съд.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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 **7,691.60 кв.м.**

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>

**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.

#### **3.2 Организационна структура**

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

1. «Агровин продукт» ЕООД, София

2. «Агрограм» ЕООД, София
3. «Агроплант» ЕООД, София
4. «Агроспорт вилидж» ЕООД, София
5. «Апартмънт Хаус Изток» АД, София
6. «Аполония понтика» АД, София
7. «ЕВРОПРОЕКТ КОНСУЛТ» ООД, София
8. «Ековин продукт» ЕООД, София
9. «Екоплант продукт» ЕООД, София
10. «Иван Рилски Пропъртис» ООД, София
11. «ИЗИДА» ООД, София
12. «Проект 2002» ООД, София
13. «Санта Марина» АД, София
14. «СПА ХОЛИДЕЙ ООД», София
15. «СТРОЙ ИНВЕСТ 2002» ЕООД, София
16. «ТЕХНОМЕТАЛ-96» АД, София
17. «Технотранс Глобъл» ЕООД, София
18. «Туристинженеринг» ЕАД, София
19. «Парк» АДСИЦ, София
20. «ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт» ЕООД, София
21. «ФеърПлей Кънстръкшънс» ЕООД, София
22. «ФеърПлей Интернешънъл» АД, София

### 3.3. Инвестиционни цели на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

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.

*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.



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

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%

Приоритетните 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 Регистрационния документ)

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

### 4.1 Резултати от дейността

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е новоучредено дружество, което до момента не е извършвало дейност, за която да представи резултати. Дружеството ще започне да извършва 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 Регистрационния документ, Раздел 2 (Основна информация), точка 2.4 (Рискови фактори).

### 4.2 Ликвидност и капиталови ресурси

В резултат на направената инвестиция описана в т. 3.1. по-горе, към ноември 2005г., паричните средства на дружеството са в размер на 43 хил. лв.

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

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

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 поскъпване 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: 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./, които 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.

#### 4.5.1 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.

### 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>

Подробна информация за основните тенденции на пазара на недвижими имоти, плановете за инвестиционната дейност на Дружеството и финансовите прогнози до края на финансовата 2005 г. и за 2006 г. са представени в Раздел 4 (Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи), т. 4.5 (Основни тенденции) от Регистрационния документ.

## 5. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ

### 5.1 Основна информация за членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

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 Захаријева не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ през последните 5 години

**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.

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.



**5. 2. 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

**Завършила висшето си образование през 1996г.** „Университет за национално и световно стопанство" - гр. София, специалност „Макроикономика".

Данни за извършвана извън емитента дейност:

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

Относим професионален опит:

01.05.2005- 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

Данни за финансовия анализатор на дружеството Здравко Кирилов Иванов

Образование: Висше.

Университет за национално и световно стопанство – Макроикономика  
Стопанска академия Ценов – Свищов – финансов мениджмънт

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, New York, Bolton Landing, The Sagamore - houseman

Май-Септември 2001

САЩ, New York, 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.

### **5.3. Информация за притежавани акции на емитента**

Анна Петрова Захаријева – 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.

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

### **6.1. 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 Захаријева, 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.

### **6.2 Сделки със свързани лица**

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. 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 подробно описани в т. 7.3.1. от Регистрационния документ.

Към настоящия момент не са сключвани сделки, които са необичайни по вид и условия.

"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 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

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 27.10.2005 г.) с правото да сключва сделки по придобиването на цитираните в т. 7.3.1. от Регистрационния документ имоти. 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, Анна Петрова Захариева и Дора Иванова Цолова.

## **7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

"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.

"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.

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 27.10.1005 г. 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 Регистрационния документ.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ - ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, поименни, безналични акции от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на 1 глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

## **9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

### **9.1 Данни, условия и срок на публичното предлагане**

Срещу всяка една нова акция от увеличението от увеличението на капитала се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да закупят права на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) чрез инвестиционен посредник. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции по набирателната сметка, открита в "Обединена българска банка" АД (вж. по-долу).

### **Начална дата за продажба (търговия) на правата**

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 93 ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в "Държавен вестник").

### **Краен срок за продажба на правата**

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 и § 2 от ЗДСИЦ във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно правилника на "Българска фондова

борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

#### **Краен срок за записване на акции**

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

#### **Плащане на записаните акции:**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на Дружеството, открита при банката-депозитар – "Обединена българска банка" АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 93 от ЗППЦК.

### **9.2 План за разпределение на акциите**

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише една акция на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по емисионна стойност от 1 лев.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Доколкото емитентът "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не разполага и с информация относно подобни намерения на акционерите със значително участие е «ФеърПлей Интернешънъл» АД (51% от капитала и от акциите с право на глас) и ИД «Капман Капитал» АД (30% от капитала и от акциите с право на глас).

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

### **9.3 Приемане за търговия на регулиран пазар**

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на неофициалния пазар на „БФБ– София” АД.

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на „БФБ–София” АД.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

### **9.4 Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане**

ИП „Капман” АД, гр. София поема цялата емисия от права, емитирани от “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, след което извършва тяхното пласиране. При записването на акциите ИП „Капман” АД, гр. София се задължава да положи „най-големи усилия” за борсова продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права, като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

### **9.5. Разходи по публичното предлагане**

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят

до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала.

<b>Разходи за външни услуги</b>	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	1 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник	100 лв.
<b>Разходи за такси и комисионни</b>	
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при първоначалното увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	600 лв.
Такса за депозиране на емисията права в "Централен депозитар" АД	150 лв.
Осъществяване на първично предлагане на ценни книжа чрез БФБ-София АД на емисии, регистрирани в "Централен депозитар" АД	150 лв.
Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на БФБ-София АД	50 лв.
Такса за депозиране на емисията акции в "Централен депозитар" АД	150 лв.
<b>ОБЩО</b>	
разходи на акция	<b>3 000 лв.</b> 0.02 лв.

#### **9.6. Разводняване на стойността на акциите**

При публичната подписка няма разводняване на стойността на акциите, доколкото акциите от новата емисия се предлагат по емисионна стойност от 1 лв., която е равна на номиналната стойност на акциите. Учредителите са записали съответното количество акции и са внесли същата емисионна стойност за акция при учредяването на дружество.

### **10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **10.1 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.

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.

#### **10.2 Информация за учредяването и Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ**

"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.

Съгласно чл. 4 от Устава на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, предметът на дейност на Дружеството е: Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти и с предмет на дейност: 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.

Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събраниято акции с право на глас за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите.

Всички издадени акции от учредителната емисия, както и предлаганите нови акции са обикновени акции, даващи право на глас в Общото събрание, и на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирвани акции, които могат да дават различни права: гарантиран и допълнителен дивидент. Привилегированите акции може да са без право на глас. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от петдесет на сто от общия брой акции на Дружеството.

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.

**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 РЕЗИОМЕТО НА ПРОСПЕКТА:**

**МАНИО 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 Резюмето на проспекта за първично публично предлагане на акции от първоначалното увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ 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.

Долуподписаното лице в качеството му на Изпълнителен директор на ИП „Капман” АД с подписа си декларира, че Резюмето на проспекта за първично публично предлагане на акции от първоначалното увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ отговаря на изискванията на закона.

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

---

**Николай Петков Ялъмов**

София  
13.01.2006г.