

# „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТ

#### за първично публично предлагане на акции

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. 17-23 от Регистрационния документ.

**Комисията за финансов надзор (КФН) е потвърдила Регистрационния документ с Решение №1647-Е от 21.12.2007г. 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 и останалите лица, участвували в изготвянето на Проспекта или отделни части от същия, 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, а одиторите за вредите причинени от одитираните от тях финансови отчети.

29 Ноември 2007 г.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ....</b>	<b>10</b>
<b>1.2.ИНФОРМАЦИЯ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ДРУЖЕСТВО ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ, КАКТО И ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ. ....</b>	<b>10</b>
<b>1.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....</b>	<b>11</b>
<b>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 И ИНФОРМАЦИЯТА, СЪДЪРЖАЩА СЕ В НЕГО, ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, НЕ Е НЕВЯРНА, ПОДВЕЖДАЩА ИЛИ НЕПЪЛНА. ....</b>	<b>11</b>
<b>2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ ТРИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОСТАВКА, ОТСТРАНЯВАНЕ, ИЛИ ОТКАЗ ОТ НОВО НАЗНАЧЕНИЕ НА ОДИТОРИ ПРЕЗ ПРЕДХОДНИТЕ ТРИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ. ....</b>	<b>12</b>
<b>3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ЗА 2005Г. И 2006Г.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1.1. БАЛАНС НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” КЪМ 31.12.2005 Г. И КЪМ 31.12.2006 Г.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1.2. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ КЪМ 31.12.2005 Г. И КЪМ 31.12.2006 Г.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1.3. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ КЪМ 31.12.2005 Г. И КЪМ 31.12.2006 Г.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ КЪМ ПОСЛЕДНИЯ ОТЧЕТЕН ПЕРИОД И СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ ОТ СЪЩИЯ ПЕРИОД ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА. ....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.1. БАЛАНС НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ КЪМ 30.09.2006 Г. И КЪМ 30.09.2007 Г.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.2. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ КЪМ 30.09.2006 Г. И КЪМ 30.09.2007 Г.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.3. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ КЪМ 30.09.2006 Г. И КЪМ 30.09.2007 Г.....</b>	<b>16</b>
<b>4. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1. РИСКОВЕ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ).....</b>	<b>18</b>
<b>4.1.1. НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ.....</b>	<b>18</b>
<b>4.1.2. ПОВИШЕНИЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ .....</b>	<b>19</b>
<b>4.1.3. ЗАБАВА ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ИМОТИ.....</b>	<b>19</b>
<b>4.1.4. НЕЛИКВИДНИ ИНВЕСТИЦИИ .....</b>	<b>19</b>
<b>4.1.5. ЗАВИСИМОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1.6. СВОБОДНИ ИМОТИ И НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПРЕУСТРОЙСТВО .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1.7. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СТРОИТЕЛСТВОТО/РЕМОНТИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....</b>	<b>20</b>
<b>4.1.8. КОНКУРЕНЦИЯ ЗА ОГРАНИЧЕНИТЕ ОБЕКТИ НА ИНВЕСТИРАНЕ .....</b>	<b>21</b>
<b>4.1.9. НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКА ЗАГУБИ.....</b>	<b>21</b>
<b>4.1.10. НАПУСКАНЕ НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ.....</b>	<b>21</b>
<b>4.2. ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ .....</b>	<b>21</b>
<b>4.2.1. НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО.....</b>	<b>21</b>
<b>4.2.2. ФИНАНСИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....</b>	<b>22</b>

4.2.3. РИСК ОТ ЗАБАВЕН ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ.....	22
4.2.4. КРЕДИТЕН РИСК .....	22
4.2.5. ВАЛУТЕН РИСК .....	22
4.2.6. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК .....	23
4.2.7. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК .....	23
4.2.8. ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ.....	23
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	24
5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА. ....	24
5.1.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА. ....	24
5.1.2. МЯСТОТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР. ....	24
5.1.3. ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	24
5.1.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВО СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА, АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР.....	24
5.1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО И СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО. ....	24
5.2. ИНВЕСТИЦИИ. ....	26
5.2.1. ОПИСАНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗМЕР) НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ ЗА ВСЯКА ОТ ПРЕДХОДНИТЕ ТРИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. ....	26
5.2.1.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ .....	26
5.2.1.2. ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА.....	26
5.2.1.2.1. ПРИОРИТЕТИ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ.....	26
5.2.1.2.2. ДРУГИ ВЪЗМОЖНИ ИНВЕСТИЦИИ .....	27
5.2.1.2.3. ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ.....	27
5.2.1.2.4. ИНВЕСТИЦИОННИ ОГРАНИЧЕНИЯ.....	27
5.2.1.2.5. ЦЕЛЕВИ ПАЗАРНИ СЕГМЕНТИ И ОПИСАНИЕ НА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ АКТИВИТЕ – ОБЕКТ НА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ. ....	28
5.2.2. ГЛАВНИ ИНВЕСТИЦИИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ (В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ).....	30
5.2.2.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ.....	30
5.2.2.1.1. ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА”. ....	30
5.2.2.1.2. ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ. ИВАН РИЛСКИ”, ГР. БАНСКО .....	36
5.2.2.1.3. ПОЧИВНА БАЗА В С. ЧЕРНОМОРЕЦ.....	38
5.2.2.2. ГЕОГРАФСКО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ.....	39
5.2.2.3. МЕТОД НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО). ....	40
5.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ, ЗА КОИТО СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ Е ПОЕЛ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ.....	40
5.2.3.1. ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА” .....	42
5.2.3.2. ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ В ГРАД СОЗОПОЛ .....	43
5.2.3.3. ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС В ГРАД САНДАНСКИ.....	44
5.2.3.4. ВАКАЦИОНЕН КОМПЛЕКС „РИЛА ЛЕЙК РИЗОРТ”, КУРОРТ ПАНИЧИЩЕ ...	45
5.2.3.5. ЖИЛИЩНА СГРАДА В ЧЕРНОМОРЕЦ.....	48
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	49
6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ. ....	49
6.1.1. ОПИСАНИЕ НА КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ, ПОСОЧВАЩО ГЛАВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ ЗА ВСЯКА ОТ ПРЕДХОДНИТЕ ТРИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ. ....	49
6.1.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА РАЗРАБОТВАНЕТО.....	49
6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	49

<b>6.2.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ПАЗАРИ, В КОИТО СЕ КОНКУРИРА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.</b>	<b>49</b>
<b>6.2.2. РАЗБИВКА НА ОБЩИТЕ ПРИХОДИ ПО КАТЕГОРИЯ ДЕЙНОСТ И ГЕОГРАФСКИ ПАЗАР.</b>	<b>52</b>
<b>6.2.2.1. РАЗБИВКА НА ОБЩИТЕ ПРИХОДИ ПО КАТЕГОРИЯ ДЕЙНОСТ.</b>	<b>52</b>
<b>6.2.2.2. РАЗБИВКА НА ОБЩИТЕ ПРИХОДИ ПО ГЕОГРАФСКИ ПАЗАР.</b>	<b>52</b>
<b>6.2.2.2.1. РАЗБИВКА НА ОБЩИТЕ ПРИХОДИ ПО ГЕОГРАФСКИ ПАЗАР – ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА АПАРТАМЕНТИ.</b>	<b>53</b>
<b>6.2.2.2.2. РАЗБИВКА НА ОБЩИТЕ ПРИХОДИ ПО ГЕОГРАФСКИ ПАЗАР – ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА УСЛУГИ (ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ).</b>	<b>53</b>
<b>6.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО НЕОБИЧАЙНИ СЪБИТИЯ И ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА.</b>	<b>53</b>
<b>6.4. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО СТЕПЕНТА, В КОЯТО „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ.</b>	<b>54</b>
<b>6.5. ОСНОВАНИЯ ЗА ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ.</b>	<b>55</b>
<b>7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.</b>	<b>56</b>
<b>7.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.</b>	<b>56</b>
<b>7.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ</b>	<b>56</b>
<b>8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ.</b>	<b>57</b>
<b>8.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.</b>	<b>57</b>
<b>8.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.</b>	<b>58</b>
<b>9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД</b>	<b>59</b>
<b>9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ</b>	<b>59</b>
<b>9.1.1. ПРОЦЕДУРИ ПО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА.</b>	<b>59</b>
<b>9.1.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТЪРГОВСКИ БАНКИ.</b>	<b>59</b>
<b>9.1.3. ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО.</b>	<b>59</b>
<b>9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.</b>	<b>60</b>
<b>9.2.1. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ.</b>	<b>60</b>
<b>9.2.2. РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРИЧИНИТЕ ЗА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ.</b>	<b>60</b>
<b>9.2.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.</b>	<b>61</b>
<b>10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.</b>	<b>63</b>
<b>10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ (КАКТО КРАТКОСРОЧНИ, ТАКА И ДЪЛГОСРОЧНИ).</b>	<b>63</b>
<b>10.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА.</b>	<b>64</b>
<b>10.3. ОПИСАНИЕ НА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.</b>	<b>66</b>
<b>10.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ ПОЛЗВАНО ОТ ДРУЖЕСТВОТО</b>	<b>66</b>
<b>10.3.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЗЕМАНИЯТА НА ДРУЖЕСТВОТО.</b>	<b>67</b>

10.3.3. ОПИСАНИЕ НА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.	67
10.4. ОПИСАНИЕ ОТНОСНО ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.	68
10.5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ И СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ.	68
11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	68
12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	68
12.1. ЗНАЧИТЕЛНИ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.	68
12.1.1. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ, ОТРАЗЕНИ В ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.	68
12.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.	69
13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.	69
14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО.	70
14.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ДОЛУ ЛИЦА ПРИ „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.	70
14.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕТО РЪКОВОДСТВО.	73
15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.	73
15.1. РАЗМЕР НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВА НЕПРЕДВИДЕНА ИЛИ ОТСРОЧЕНА КОМПЕНСАЦИЯ) И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ ПО Т.14.1.Б. „А”	73
15.2. ОБЩИТЕ СУМИ ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ.	73
16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.	74
16.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТ ОТ НАСТОЯЩИТЕ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ И ПЕРИОД, ПРЕЗ КОЙТО СЪЩИТЕ СА ЗАЕМАЛИ ДЛЪЖНОСТТА.	74
16.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ВЪВ ВРЪЗКА С ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ОСВОБОЖДАВАНЕ ОТ ДЛЪЖНОСТ.	74
16.3. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО СПАЗВАНЕТО ОТ „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ НА РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.	74
17. ЗАЕТИ ЛИЦА.	75
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕТИТЕ В ДРУЖЕСТВОТО ЛИЦА, РАЗБИВКА НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА ПО ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ.	75
17.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА.	76
18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.	76
18.1. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ИМАТ УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ИЛИ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ОПОВЕЩАВАНЕ ПО РЕДА НА БЪЛГАРСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, РАЗМЕР НА УЧАСТИЕТО.	76
18.1.2. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	76

18.1.2.1. СТРУКТУРА НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ КАПИТАЛ (АКЦИОНЕРИ ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5%).....	76
18.1.2.2. СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА СЛЕД ПЪРВОНАЧАЛНОТО УВЕЛИЧЕНИЕ (АКЦИОНЕРИ ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5%).....	76
18.1.2.3. СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА СЛЕД ВТОРОТО УВЕЛИЧЕНИЕ (АКЦИОНЕРИ ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5%) .....	77
18.1.2.4. СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА СЛЕД ТРЕТОТО УВЕЛИЧЕНИЕ (АКЦИОНЕРИ ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5%) .....	77
18.1.2.5. СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА (АКЦИОНЕРИ ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5%) ПОНАСТОЯЩЕМ - КЪМ 30.09.2007 Г.....	77
18.2. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО РАЗЛИЧНИТЕ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.....	77
18.3. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАНИЕ ИЛИ КОНТРОЛ ВЪРХУ „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. ....	78
18.4. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. ....	79
19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	80
19.1. ЕСТЕСТВО И ОБХВАТ НА ТРАНЗАКЦИИТЕ, КОИТО СА ЗНАЧИТЕЛНИ ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ КАТО ЕДИНИЧНА ТРАНЗАКЦИЯ И В ТЯХНАТА ЦЯЛОСТ. НЕПОГАСЕНИ ЗАЕМИ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГАРАНЦИИ ОТ ВСЯКАКЪВ ВИД, ДЪЛЖИМИ СУМИ. ....	80
19.2. СУМАТА ИЛИ ПРОЦЕНТЪТ, КОЙТО ПРЕДСТАВЛЯВАТ ТРАНЗАКЦИИТЕ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ОТ ОБОРОТА НА ЕМИТЕНТА (С НАТРУПВАНЕ КЪМ 30.09.2007Г.)..	83
20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ. ....	84
20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	84
20.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	84
20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ. ....	84
20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	84
20.4.1. ИЗЯВЛЕНИЕ, ГЛАСЯЩО, ЧЕ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ОДИТИРАНА.....	84
20.4.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ.....	84
20.4.3. КОГАТО ФИНАНСОВИТЕ ДАННИ В ДОКУМЕНТА НЕ СА ВЗЕТИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ИЗТОЧНИКА НА ДАННИТЕ И ТОВА, ЧЕ ДАННИТЕ НЕ СА ОДИТИРАНИ. ....	84
20.5. АКТУАЛНОСТ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	90
20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	90
20.7. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ОТНОСНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕТО НА ДИВИДЕНТИ. ....	90
20.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА. ....	91
20.9. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. ....	91
21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	91
21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	91
21.1.1. РАЗМЕР НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ.....	91
21.1.2. ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ. ....	91
21.2. УСТАВ.....	92
21.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ И КЪДЕ СЪЩИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УСТАВА..	92
21.2.2. РЕЗЮМЕ НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА УСТАВА ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.....	92
21.2.3. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО АКЦИИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. ....	94

<b>21.2.4. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА СВИКВАНЕ НА ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ.....</b>	<b>95</b>
<b>21.3. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 3, АЛ. 6 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....</b>	<b>95</b>
<b>21.3.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО С ПОСОЧВАНЕ НА НЕГОВИТЕ ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.....</b>	<b>95</b>
<b>21.3.2. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ (ПО ВИДОВЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА. ....</b>	<b>96</b>
<b>21.3.3. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ, КРИТЕРИИ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ....</b>	<b>96</b>
<b>21.3.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....</b>	<b>96</b>
<b>21.3.4.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....</b>	<b>96</b>
<b>21.3.4.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ....</b>	<b>96</b>
<b>21.3.4.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ. ....</b>	<b>97</b>
<b>21.3.4.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ....</b>	<b>97</b>
<b>21.3.4.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....</b>	<b>97</b>
<b>21.3.4.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ.....</b>	<b>97</b>
<b>21.3.4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ....</b>	<b>100</b>
<b>21.3.4.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА. ..</b>	<b>102</b>
<b>21.3.5. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....</b>	<b>102</b>
<b>21.3.5.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEB-SITE).....</b>	<b>102</b>
<b>21.3.5.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ. ....</b>	<b>103</b>
<b>21.3.5.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.....</b>	<b>103</b>
<b>21.3.6. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА. ....</b>	<b>105</b>
<b>21.3.6.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД, КОПИЕ ОТ УДОСТОВЕРЕНИЕТО ЗА ДАНЪЧНА РЕГИСТРАЦИЯ.....</b>	<b>105</b>
<b>21.3.6.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО. ....</b>	<b>105</b>
<b>21.3.6.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.....</b>	<b>106</b>
<b>21.3.7. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ....</b>	<b>111</b>

<b>21.3.7.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ.....</b>	<b>111</b>
<b>21.3.8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....</b>	<b>117</b>
<b>21.3.8.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ....</b>	<b>117</b>
<b>21.3.8.2. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ....</b>	<b>117</b>
<b>21.3.8.3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....</b>	<b>118</b>
<b>21.3.8.4. ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ПРЕДХОЖДАЩИ ИЗДАВАНЕТО НА ПРОСПЕКТА (ДРУЖЕСТВОТО ИМА САМО ДВЕ ЗАВЪРШЕНИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ).....</b>	<b>119</b>
<b>22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ. ....</b>	<b>119</b>
<b>23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА, ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....</b>	<b>119</b>
<b>24. ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....</b>	<b>119</b>
<b>25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯ.....</b>	<b>119</b>



*Прспектът 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 Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите акции.*

**Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и останалите части на проспекта за публично предлагане на ценни книжа от:**

- **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8199 103 , тел./факс: 962 13 22, лице за контакт: Снежана Йотинска от 10:00 до 17:00 часа;
- ИП „Капман” АД, гр. София, ул. „Три уши” № 8, ет.6, телефон: +359 (2) 810 6045 лице за контакт: Магдалена Иванова от 10:00 до 17:00 часа;

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от „Българска фондова борса – София” АД („БФБ-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 система на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Маню Тодоров Моравенов** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен Директор и независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК
- **Ивайло Александров Панов** - член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Здравко Кирилов Иванов** - член на Съвета на директорите на Дружеството и независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК

Дружеството се представлява пред трети лица от Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Маню Тодоров Моравенов.

Към датата на съставяне на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа Дружеството не е упълномощавало прокурист или друг търговски пълномощник.

**1.2. Информация за банката-депозитар, обслужващото дружество, дружество обслужващо счетоводното отчитане, както и инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения.****Банка- Депозитар**

**„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД**  
Седалище и адрес на управление:  
гр.София,  
община Възраждане,  
ул. „Света София” № 5

**Обслужващо дружество**

**„ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД**  
Седалище и адрес на управление:  
гр. София, р-н „Лозенец”,  
Бул. „Черни връх” №51Б

**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

ИП „КАПМАН” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, 1301, ул. „Три уши” № 8, ет. 6, е инвестиционният посредник, упълномощен за обслужването на увеличението на капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.

„КАПМАН ИН” ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. София, 1301, ул. „Три уши” № 8, ет. 6, е упълномощен от **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** да изготви Проспекта за публично предлагане на ценни книжа и да регистрира емисията ценни книжа.

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** няма трайни отношения с инвестиционни посредници и правни консултанти при извършване на основната си дейност.

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

Одитор на Дружеството за финансовата 2005 и 2006 г. и към настоящия момент е Одиторска къща „Бисиком - 61” ООД с регистриран одитор Бойко Костов.

Адрес: гр. София 1000, ж.к. „Младост” 1, бл. 91Б, вх. Г, ап. 84;

**Бойко Костов** е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители с регистрационен номер 0170.

**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 и информацията, съдържаща се в него, доколкото им е известно, не е невярна, подвеждаща или непълна.**

**Лица отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са както следва:**

**„КАПМАН ИН” ЕООД**

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

**Следните служители и сътрудници на ИП „КАПМАН” АД са отговорни за изготвянето на Регистрационния документ:**

Магдалена Иванова – Финансов анализатор, отговорна за икономическата част на Проспекта.

**„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Седалище и адрес на управление:  
гр. София, р-н „Лозенец”,  
Бул. „Черни връх” №51Б

Маню Моравенов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.

Константин Димитров – юриконсулт на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, отговорен за юридическата част на Проспекта.

Снежана Йотинска – Директор за връзки с инвеститорите на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, отговорна за икономическата част на Проспекта.

Светослав Солтариев – Финансов анализатор при „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ, отговорен за икономическата част на Проспекта.

С подписа си на последната страница от Регистрационния документ, всяко едно от изброените по-горе лица, 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.

## **2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.**

### **2.1. Информация за имената и адресите на одиторите на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ за предходните три финансови години.**

Одитор на Дружеството за финансовата 2005 и 2006 г. и към настоящия момент е Одиторска къща „Бисиком - 61” ООД с регистриран одитор Бойко Костов.

**Бойко Костов е член на ИДЕС.**

Адрес: гр. София 1000, ж.к. „Младост” 1, бл. 91Б, вх. Г, ап. 84;

### **2.2. Информация относно оставка, отстраняване, или отказ от ново назначение на одитори през предходните три финансови години.**

През последните три години и към датата на съставяне на настоящия Регистрационен документ избираният от Общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ одитор не е прекратявал своите договорни отношения както и не е бил отстраняван.

## **3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.**

### **3.1. Избрана финансова информация за „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ за 2005г. и 2006г.**

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г.

#### **3.1.1. Баланс на „ФеърПлей Пропъртис” към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г.**

<b>В хил.лв.</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>54,064</b>	<b>450</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>51,787</b>	<b>476</b>
Разходи за придобиване на ДМА	46,442	450	Основен капитал	50,700	500
Инвестиционни имоти	7,611	0	Премийни резерви	270	0
Разходи за бъдещи периоди	11	0	Натрупана печалба (загуба)	-24	0
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>18,546</b>	<b>30</b>	Текуща печалба	841	0
Незавършено производство	8,582	0	Текуща загуба	0	-24
Вземания от клиенти и доставчици	104	0	<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>9,504</b>	<b>0</b>
Предоставени аванси	3	0	Задължения по получени заеми от банки	1,733	0
Данъци за възстановяване	3,185	0	Задължения по облигационни заеми	7,771	0
Парични средства в брой	192	0	<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>11,319</b>	<b>4</b>
Парични средства в безсрочни депозити	4,005	30	Задължения по получени заеми към банки	3,919	0

Разходи за бъдещи периоди	361	0	Задължения към доставчици и клиенти	689	0
Други	2,114	0	Получени аванси	6,469	0
			Други	242	4
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>72,610</b>	<b>480</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>72,610</b>	<b>480</b>

**3.1.2. Отчет за доходите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г.**

В хил.лв.	31.12.2006	31.12.2005		31.12.2006	31.12.2005
<b>А. Разходи за дейността</b>			<b>А. Приходи от дейността</b>		
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>	<b>1297</b>	<b>23</b>	<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>	<b>2447</b>	<b>0</b>
1. Разходи за материали	1		1. Продукция		
2. Разходи за външни услуги	200	9	2. Стоки	1369	
3. Разходи за амортизация			3. Услуги		
4. Разходи за възнаграждения.	63	11	4. Други	1078	
5. Разходи за осигуровки	11	3	<b>II. Приходи от финансираня</b>		
6. Балансова стойност на продадените активи (без продукция)	1012		<b>III. Финансови приходи</b>	135	
7. Други	10		<b>Б. Общо приходи от дейността</b>	2582	0
<b>II. Финансови разходи</b>	<b>444</b>	<b>1</b>			
<b>Б. Общо разходи за дейността</b>	<b>1741</b>	<b>24</b>	<b>В. Загуба от дейността</b>	0	24
<b>В. Печалба от дейността</b>	<b>841</b>	<b>0</b>	<b>Г. Общо приходи</b>	2582	0
<b>Г. Общо разходи</b>	<b>1741</b>	<b>24</b>	<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	0	24
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци.</b>	<b>841</b>	<b>0</b>	<b>Е. Загуба след облагане с данъци</b>	0	24
<b>Е. Печалба след облагане с данъци</b>	<b>841</b>	<b>0</b>	<b>Ж. Нетна загуба за периода</b>	0	24
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	<b>841</b>	<b>0</b>			
<b>Всичко (Г + В + Е):</b>	<b>2582</b>	<b>24</b>	<b>Всичко (Г + Е)</b>	<b>2582</b>	<b>24</b>

**3.1.3. Отчет за паричните потоци на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г.**

<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	Текущ период 31.12.2006	Предходен период 31.12.2005
<b>а</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>		
1. Постъпления от клиенти	9 288	
2. Плащания на доставчици	-691	-7
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-56	-10
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	5 895	
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата		
7. Получени лихви	134	

8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		
9. Курсови разлики	-6	
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност		
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>14 564</b>	<b>-17</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
1. Покупка на дълготрайни активи	-74 255	-452
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	221	
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>	<b>-74 034</b>	<b>-452</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>		
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	58 234	500
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа		
3. Постъпления от заеми	5 912	
4. Платени заеми	-260	
5. Платени задължения по лизингови договори		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-234	
7. Изплатени дивиденди		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-15	-1
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>63 637</b>	<b>499</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>4 167</b>	<b>30</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>30</b>	<b>0</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>4 197</b>	<b>30</b>
наличност в касата и по банкови сметки	4 197	30
блокирани парични средства		

В Приложението към Годишния финансов отчет за 2006 г. е направено оповестяване за рекласификацията направена в баланса (вж. стр. 8 от Приложение към Годишния финансов отчет за 2006 г.), а именно, че разходите за изграждане на недвижими имоти към 31.12.2005 г. в размер на 450 хил.лв. са рекласифицирани от „Незавършено производство” в „Разходи за придобиване на ДМА” в актива на баланса. Аналогично са рекласифицирани и плащанията направени за придобиване на съответния актив.

**3.2. Избрана финансова информация за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към последния отчетен период и сравнителни данни от същия период през предходната финансова година.**

**3.2.1. Баланс на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2006 г. и към 30.09.2007 г.**

В хил.лв.	30.09.2007	30.09.2006		30.09.2007	30.09.2006
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>43 156</b>	<b>31 366</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>59 635</b>	<b>51 358</b>
Разходи за придобиване на ДМА	16 886	28 765	Основен капитал	50 700	50 700
Инвестиционни имоти	26 131	2 585	Премийни резерви	270	276
Разходи за бъдещи периоди	0	16	Натрупана печалба (загуба)	817	-24
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>39 535</b>	<b>37 976</b>	Текуща печалба	7 848	406
Незавършено производство	2 625	2 285	Текуща загуба	0	0
Вземания от клиенти и доставчици	173	6	<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>7 779</b>	<b>10 702</b>
Предоставени аванси	8 467	1	Задължения по получени заеми от банки	0	2 928
Данъци за възстановяване	392	3 767	Задължения по облигационни заеми	7 779	7 774
Парични средства в брой	42	29	<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>15 277</b>	<b>7 282</b>
Парични средства в безсрочни депозити	732	26 476	Задължения по получени заеми към банки	8 694	2 939
Разходи за бъдещи периоди	629	40	Задължения към доставчици и клиенти	2	1
Други	26 176	1 306	Получени аванси	6 478	1 581
			Други	86	74
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>82 691</b>	<b>69 342</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>82 691</b>	<b>69 342</b>

**3.2.2. Отчет за доходите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2006 г. и към 30.09.2007 г.**

В хил.лв.	30.09.2007	30.09.2006		30.09.2007	30.09.2006
<b>А. Разходи за дейността</b>			<b>А. Приходи от дейността</b>		
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>	<b>24 047</b>	<b>530</b>	<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>	<b>32 680</b>	<b>1 034</b>
1. Разходи за материали	1	1	1. Продукция	0	0
2. Разходи за външни услуги	3 996	93	2. Стоки	29 133	600
3. Разходи за амортизация	5	0	3. Услуги	70	0
4. Разходи за възнаграждения.	99	36	4. Други	3 477	434
5. Разходи за осигуровки	17	6	<b>II. Приходи от финансираня</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6. Балансова стойност на продадените активи (без продукция)	19 779	392	<b>III. Финансови приходи</b>	<b>26</b>	<b>87</b>
7. Други	150	2	<b>Б. Общо приходи от дейността</b>	<b>32 706</b>	<b>1 121</b>
<b>II. Финансови разходи</b>	<b>811</b>	<b>185</b>			
<b>Б. Общо разходи за дейността</b>	<b>24 858</b>	<b>715</b>	<b>В. Загуба от дейността</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>В. Печалба от дейността</b>	<b>7 848</b>	<b>406</b>	<b>Г. Общо приходи</b>	<b>32 706</b>	<b>1 121</b>
<b>Г. Общо разходи</b>	<b>24 858</b>	<b>715</b>	<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци.</b>	<b>7 848</b>	<b>406</b>	<b>Е. Загуба след облагане с данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Е. Печалба след облагане с</b>	<b>7 848</b>	<b>406</b>	<b>Ж. Нетна загуба за периода</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

данъци					
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	<b>7 848</b>	<b>406</b>			
<b>Всичко (Г+ V + E):</b>	<b>32 706</b>	<b>1 121</b>	<b>Всичко (Г+E)</b>	<b>32 706</b>	<b>1 121</b>

**3.2.3. Отчет за паричните потоци на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2006 г. и към 30.09.2007 г.**

<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	Текущ период 01.01.-30.09.2007	Предходен период 01.01.-30.09.2006
<b>а</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b><i>А. Парични потоци от оперативна дейност</i></b>		
1. Постъпления от клиенти	35 799	2 617
2. Плащания на доставчици	-24 833	-27
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-123	-34
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	2 898	2 207
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата		
7. Получени лихви	26	87
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		
9. Курсови разлики	-10	-5
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност		
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>13 757</b>	<b>4 845</b>
<b><i>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</i></b>		
1. Покупка на дълготрайни активи	-20 752	-42 340
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	1 438	
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>	<b>-19 314</b>	<b>-42 340</b>
<b><i>В. Парични потоци от финансова дейност</i></b>		
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа		58 247
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа		
3. Постъпления от заеми	7 443	5 912
4. Платени заеми	-4 401	-45
5. Платени задължения по лизингови договори		



6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-893	-132
7. Изплатени дивиденди		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-15	-12
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>2 134</b>	<b>63 970</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>-3 423</b>	<b>26 475</b>
<i>Д. Парични средства в началото на периода</i>	4 197	30
<i>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</i>	774	26 505
наличност в касата и по банкови сметки	774	26 505
блокирани парични средства		

#### 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 събъждане 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 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 **„общи”** 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**.

#### **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; способността 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.

##### **4.1.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Основната част от активите на Дружеството 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.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

*Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти* - Дружеството реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост 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 би се отразило негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища би повишило 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.

#### **4.1.2. Повишение на застрахователните премии**

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти, както и ще застрахова новопридобитите такива. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия би се отразило негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии би имало минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството 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.

#### **4.1.3. Забава при придобиването на имоти**

Дружеството инвестира набрания капитал, както и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти в нови такива. 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 извършва планиране на паричните потоци като търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

#### **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 разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти, наложени от изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижим имот или че продажната цена ще надвишава цената на неговото придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно 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 са 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 управлява ликвидността си 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.

#### **4.1.5. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти**

Една част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активи, 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 зависимостта от финансовото състояние на свои наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с наематели с доказана фирмена репутация.

#### **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 сročността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

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

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заемен капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството 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.

**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 нарасне (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.

**4.1.9. Непокрити от застраховка загуби**

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството 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.

**4.1.10. 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.

**4.2. 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.

**4.2.1. 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 правото на Европейския съюз 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.

#### **4.2.2. 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.

#### **4.2.3. 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.

#### **4.2.4. Кредитен риск**

Кредитният рейтинг на страната и позицията на България на международните дългови пазари се подобри след успешните емисии Еврооблигации и успешните сделки по замяната на български Брейди облигации. Водещите рейтингови агенции неколккратно повишиха кредитния рейтинг на страната. 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. България бе приета за пълноправен член на ЕС през 2007 г. и това ни дава допълнително основание да считаме, че Дружеството не е изправено пред значителен макроикономически кредитен риск.

#### **4.2.5. Валутен риск**

От началото на 2003 г. пазарът на недвижими имоти 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.

#### **4.2.6. 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. След присъединяването на страната ни към ЕС и стабилния растеж на българската икономика е налице тенденция за доближаване на ценовите равнища до тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е 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.

#### **4.2.7. 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.

#### **4.2.8. 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.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.****5.1. История и развитие на емитента.****5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.**

Наименованието на Дружеството е **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**. От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на настоящия документ не са настъпвали изменения в неговото наименование.

**5.1.2. Мястото на регистрация на емитента и неговия регистрационен 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 2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149.

Код по БУЛСТАТ: **131457471**

**5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.**

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** е учредено на Учредително събрание, проведено на 15.07.2005 г. и е регистрирано с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. 8851/2005 г. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

С Решение № 84-ДСИЦ/01.02.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) Дружеството получи лиценз за упражняване на дейността си (Лиценз № 17-ДСИЦ от 07.02.2006г.).

**5.1.4. Седалище и правна форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер.**

Държава, в която емитентът е учреден:  
Седалище и адрес на управление:

Телефон:

Факс:

Електронен адрес:

Web site:

**Република България**  
**гр. София, р-н Лозенец,**  
**бул. „Черни връх” № 51Б**  
**(+359 2) 8199 103**  
**(+359 2) 962 13 22**  
[office@fpp.bg](mailto:office@fpp.bg)  
[www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)

Дружеството е регистрирано в Република България като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Специфичната дейност на дружеството е подчинена както на всеки нормативен акт на националното законодателство в областта на капиталовите пазари, приет и обнародван по съответния законоустановен ред (Закон за дружествата със специална инвестиционна цел, Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Търговски закон и др., и нормативните актове по прилагането им), така и на актовете на Европейския съюз относно търговските дружества като цяло и публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, в частност.<sup>1</sup>

**5.1.5. Важни събития в развитието и стопанската дейност на Дружеството.**

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 си; не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност

<sup>1</sup> Регламентите на Европейския съюз се обнародват в „Официален вестник” на Европейския съюз на български език.



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” АД СИЦ**.

От датата на учредяването си до датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е отправяло търгови предложения.

Основните събития свързани с платежоспособността на дружеството са свързани с увеличението на капитала му и с ползването на външен кредитен ресурс.

- ✓ На 05.04.2006 г. приключи подписката за първото увеличение на капитала на дружеството със 150 000 бр. нови акции, всяка с номинал 1 лв. и емисионна стойност 1 (един) лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 12.04.2006 г.
- ✓ На 17.07.2006 г. приключи подписката за второто увеличение на капитала на дружеството с 24 700 000 бр. нови акции, всяка с номинал 1 лв. и емисионна стойност 1 (един) лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 18.07.2006 г.
- ✓ На 27.09.2006 г. приключи подписката за третото увеличение на капитала на дружеството с 25 350 000 бр. нови акции, всяка с номинал 1 лв. и емисионна стойност 1 (един) лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 28.09.2006 г.
- ✓ На 20.06.2006 г. Емитентът е подписал договор за кредит със „Стопанска и Инвестиционна банка” АД. Кредитът е в размер на 3 млн. евро, със срок на погасяване 24 месеца с годишен лихвен процент в размер на шестмесечен EURIBOR + 4%, но не по-малко от 7% годишно. Погасяването се осъществява на 17 бр. равни месечни вноски в размер на 167 000 евро, дължими на 20-то число от месеца считано от 20.01.2007 г. до 20.05.2008 г. – включително и последна изравнителна вноска в размер на 161 000 евро, дължима на датата на крайния падеж по кредита – 20.06.2008 г. Първите 6 месеца са гратисен период.
- ✓ На 15.08.2006 г. е издадена емисия корпоративни облигации на **„ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ** с ISIN код BG2100030068. Емисията е записана от девет пенсионни фонда, една пенсионно-осигурителна компания, една търговска банка и един инвестиционен посредник. Общата номинална стойност на емисията е 4 000 000 (четири милиона) евро. Номинална стойност на една облигация - 1 000 (хиляда) евро. Срокът и падежът са 60 (шестдесет) месеца, след датата на издаване на облигациите. Обезпечението на облигационната емисия е първа по ред ипотека на право на строеж за изграждане на хотел в гр.Банско и застраховка на финансовия риск. Лихвеният процент е плаващ, в размер на 6-месечния Euribor + 4,0% (четири на сто) годишно, но не по-малко от 6,75% (шест цяло и седемдесет и пет на сто), изчислен на годишна база, платим на 6 (шест) месечни купонни плащания.
- ✓ На 29.06.2007 г. **„ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ** сключи Договор за овърдрафт с Българска Пощенска Банка АД. Целта на кредита е осигуряване на оборотни средства. Размерът е EUR 500 000 (петстотин хиляди евро), със срок за издължаване - 90 (деветдесет) дни. Обезпечението по кредита е договорна ипотека. На 13.07.2007 г. дружеството подписа Анекс №1 към Договор за овърдрафт № 100-566/29.06.2007 г. с „Българска Пощенска Банка” АД, в следствие на което срокът на кредита бе удължен от три на петнадесет месеца. Видът на предоставения кредит се промени от овърдрафт на кредитен лимит-кредитна линия, а размерът на кредита бе променен от EUR 500 000 (петстотин хиляди евро) на EUR 3 500 000 (три милиона и петстотин хиляди евро).

Дружеството изпълнява задълженията си в срок и няма просрочени задължения.

**5.2. Инвестиции.**

**5.2.1. Описание (включително размер) на главните инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за всяка от предходните три финансови години до датата на Регистрационния документ.**

**5.2.1.1. 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 инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество 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:*

- 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;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- 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 е 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 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, стратегията на дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

**5.2.1.2. Инвестиционна политика****5.2.1.2. 1. Приоритети на инвестиционната дейност**

Дружеството формира добре балансиран портфейл от недвижими имоти, който в зависимост от конкретните икономически условия и при нужда управлява динамично. Първоначалната диверсификация бе свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение, респективно различни жилищни райони. Последващата диверсификация 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 е 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). 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.

#### **5.2.1.2.2. Други възможни инвестиции**

По-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, са 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.

#### **5.2.1.2.3. 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, разглежда възможностите за придобиване на даден 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.

#### **5.2.1.2.4. 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 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 обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да 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 капитала си чрез превръщане на част от печалбата в капитал.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да издава привилегировани 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 финансова година.

#### **5.2.1.2.5. Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите – обект на секюритизация.**

Дружеството е насочило дейността си към няколко основни пазарни сегмента.

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

<u>Имоти</u>	<u>Максимално допустим дял от активите</u>
Хотели .....	от 0% до 99%
Офис площи .....	от 0% до 90%
Търговски площи .....	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.

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

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които дружеството се е ориентирало са жилищни сгради в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи /apartment houses/ (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) на територията на страната.

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 регламентирани. 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.

Към 31.12.2005 г. Дружеството няма придобити дълготрайни активи и инвестиционни имоти. За посочения период „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е придобило правото на строеж на вилни сгради в местността “Санта Марина”, гр. Созопол за сумата от 450 000 лв., което е отчетено като незавършено производство.

През 2006 г. инвестициите, които „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е извършило са концентрирани в два големи проекта - ваканционно селище „Санта Марина” край град Созопол и ваканционно селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско. Друг по-малък по мащаби проект на дружеството е Почивна база в с. Черноморец (Черноморец I).

През 2007 г. новите проекти на Дружеството са ваканционно селище в гр. Созопол, жилищен комплекс в гр. Сандански, проект Жилищна сграда за отдаване под наем и/или продажба в с. Черноморец (Черноморец II), както и ваканционно селище „Рила Лейк Ризорт” в курорта Паничище.

Капиталовите разходи на дружеството до датата на настоящия документ са свързани само с тези проекти.

Инвестициите и проектите на дружеството са представени в таблиците по-долу.

**Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ до 30.09.2007 г.**

- **Апартаменти за продажба**

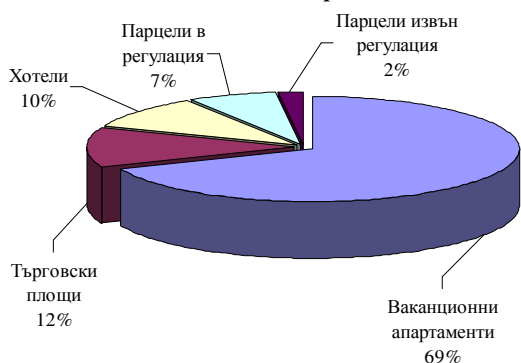
Име на проекта	Инвестиционен период	РЗП, кв.м.	Инвестиции (в лв. без ДДС)	
			Общо	към 09/2007
Санта Марина Е1	2005-2007	17,609	19,982,700	19,982,700
Санта Марина Е2	2006-2007	13,940	17,699,000	17,630,000
Св.Иван Рилски	2006-2007	7,145	6,435,000	6,435,000
<b>ОБЩО</b>			<b>44,116,700</b>	<b>44,047,700</b>

• Имоти под наем

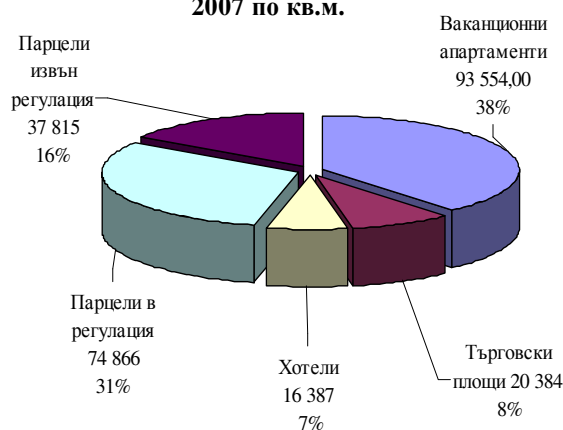
Проект	Вид на имота	Инвест. период	РЗП, кв.м.	Инвестиции (в лв. без ДДС)	
				Общо	към 09/2007
Санта Марина Е1	Търговски площи	2006	5,333	4,486,700	4,486,700
Санта Марина Е2	Търговски площи	2006-2007	3,541	1,964,300	1,714,000
Св.Иван Рилски	Хотел	2006-2007	13,237	13,718,100	13,718,100
Черноморец I	Почивна база	2006-2007	3,150	3,300,000	3,046,000
<b>ОБЩО под наем</b>				<b>23,469,100</b>	<b>22,964,800</b>

Структурата на инвестициите на Дружеството по договорни стойности към 28.11.2007 г. , както и по квадратни метри е представена по-долу:

Структура на инвестициите по договорни стойности към края на 2007



Структура на инвестициите към края на 2007 по кв.м.



5.2.2. Главни инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (в процес на изпълнение).

5.2.2.1. Описание на главните инвестиции.

5.2.2.1.1. Ваканционно селище „Санта Марина”.

Ваканционно селище „Санта Марина” е разположено в Бургаския залив на 32 км южно от град Бургас. То има североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гориста местност наречена „Света Марина”.



„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира във ваканционно селище „Санта Марина” в следните основни направления:

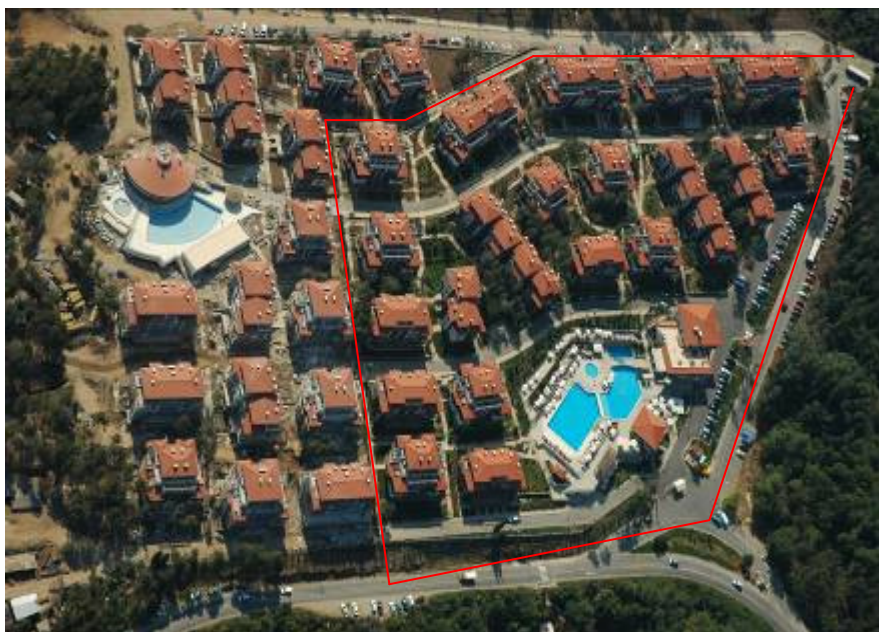
- закупуване на право на строеж и строителство;
- закупуване на обекти изградени до етап „груб строеж” и строителство;
- закупуване на обекти в завършен вид.

В таблиците по-долу е представена подробна информация за отделните етапи на ваканционно селище „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции и бъдещите такива по години.

		Етап 1	Етап 2	Етап 3
Инвестиционен период		2005-2007	2006-2008	2007-2011
РЗП кв.м.		22,942	17,481	66,368
РЗП вкл.:	кв.м., Ваканционни апартаменти за продажба	17,609	13,940	54,858
	Процент от общата РЗП	76,75%	79,74%	82,66%
	Търговски площи под наем	5,333	3,541	11,510
	Процент от общата РЗП	23,25%	20,26%	17,34%

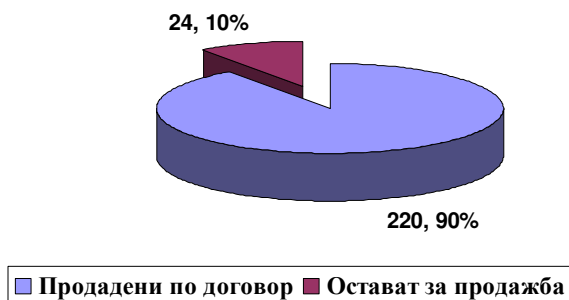
• **Етап 1 на Ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

	2005	2006	2007
Инвестиция в СМР %	2%	97%	1%
Завършени през годината кв.м. РЗП	400	10,000	7,209
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1,135	1,135	1,135
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС) - апартаменти	440,000	19,317,300	225,400



<b>РЗП– апартаменти</b>	<b>17,609</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	19,982,700
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (лв. без ДДС)	19,982,700

**Структура на продажбите към 15.11.2007 г. в Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина”**



• **Етап 1 на Ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи**

- ✓ 2 Ресторанта
- ✓ Лоби бар
- ✓ Пул бар
- ✓ Супермаркет
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни и солариум



<b>Търговски площи</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Инвестиция в СМР %	100%	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	5,333	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	761	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4,065,700	-
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421,000	-

<b>РЗП – Търговски площи</b>	<b>5,333</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4,065,700
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	4,486,700



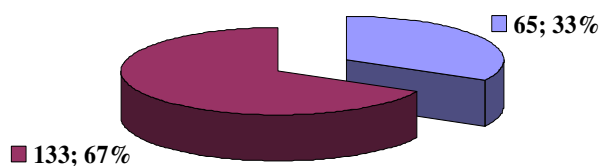
• **Етап 2 на Ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	59%	41%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	10,942	3,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,269	1,269	1,269
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	10,500,000	7,199,000	0



<b>РЗП - апартаменти</b>	<b>13,940</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	17,699,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	17,699,000

**Структура на продажбите към 15.11.2007 г. в Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина”**

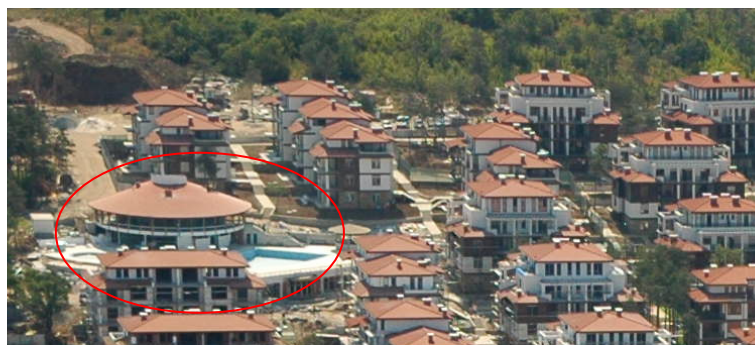


■ Продадени по договор ■ Остават за продажба

- **Етап 2 на Ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи**

- ✓ Пицария
- ✓ Фитнес и Спа център
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни

<b>Търговски площи</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Инвестиция в СМР %	68%	32%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	3,541
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	495	495
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,200,000	553,800
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0	210,500



<b>РЗП – търговски площи</b>	<b>3,541</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1,753,800
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	210,500
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	1,964,300

**5.2.2.1.2. Вакационнo селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско**

Вакационнo селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско е целогодишен вакационен комплекс. Той включва луксозен хотел със SPA и спортно-възстановителен център и 4 двойни жилищни сгради. Комплексът е разположен в Пирин, непосредствено до град Банско. Местоположението му позволява бърз достъп до ски-съоръженията и останалата част от страната.



• **Вакационнo селище „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба**

Апартаменти	2006	2007
Инвестиция в СМР %	96%	4%
Завършени през годината кв.м. РЗП	7,145	-
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	901	901
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	6,192,600	242,500

<b>РЗП – апартаменти</b>	<b>7,145</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6,435,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	6,435,000

**Структура на продажбите към 15.11.2007 г.  
във вакационнo селище „Св. Иван Рилски”, Банско**



• Ваканционно селище „Св. Иван Рилски” – Хотел

- ✓ Два ресторанта
- ✓ Две конферентни зали
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Лоби бар
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Таверна



Хотел	2006	2007
Инвестиция в СМР %	99%	1%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	13,237
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,036	1,036
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	13,547,700	170,400

<b>РЗП - Хотел</b>	<b>13,237</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	13,718,100
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Оборудване	Включено в стойността на строителството
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	13,718,100

**5.2.2.1.3. Почивна база в с. Черноморец**

Почивната база се намира на Българското Черноморско крайбрежие - в курортно селище Черноморец. Общата площ на почивната база е 2 875 кв. метра, а разгъната застроена площ - 3 147 кв.метра.

***Почивната база разполага с:***

- ✓ 39 стаи и 8 апартамента
- ✓ Бар
- ✓ Ресторант

<b>Почивна база</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Инвестиция в СМР %	41%	59%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,356,400	1,643,600
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0	300,000



<b>РЗП – Почивна база</b>	<b>3 150</b>
Обща стойност на закупена сграда, вкл.стойността на извършения ремонт (в лв. без ДДС)	2 505 000
Придобит парцел 2 875 кв. м. (в лв. без ДДС)	495 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	300,000
<b>Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)</b>	<b>3 300 000</b>

**5.2.2.2. Географско разпределение на инвестициите.**

Управленската стратегия на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е свързана с осъществяване на инвестиции във ваканционни селища и хотели в перспективни региони - Българско Черноморско крайбрежие, водещи ски курорти и балнеоложки курорти. Целта на дружеството е активно управление на риска чрез сезонна диверсификация в летни и зимни курорти.

В таблицата е представено географското разпределение на инвестициите на Дружеството:

	Хотели	Ваканционни апартаменти	Търговски площи
Санта Марина		*	*
Созопол		*	
Черноморец	*		
Банско	*	*	
Сандански		*	
Паничище	*	*	
Бъдещи проекти		*	



**5.2.2.3. Метод на финансиране (вътрешно и външно).**

През 2006 година и към 30.09.2007 г. проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от средствата от капитала на дружеството, постъпленията от продажби, банкови кредити и емисия облигации. (Подробно описание на източниците на финансиране се съдържа в т.9.1. Финансово състояние).

Изборът на конкретната форма за външно финансиране се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

Чрез използването на тази комбинирана схема се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството.

**„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.

Максималният размер на съотношението на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал, който си е поставило дружеството е не-повече от 5/1.

**5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.**

Плановите на Дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес в Етап 3 на ваканционен комплекс „Санта Марина”, инвестиционен проект „Созопол”, проект жилищен комплекс в гр.Сандански, проект ваканционно селище „Рила Лейк Ризорт”, проект „Черноморец II”.

Дружеството е закупило недвижими имоти – земя (урегулирани поземлени имоти, земеделска земя и залесена територия) за реализиране на посочените по-горе обекти, както следва:

- **Етап 3 на ваканционен комплекс „Санта Марина”:**

- Нот. акт №136, том II, рег.№ 2169, дело № 282/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който е закупен имот № 035016, залесена територия в землището на гр. Созопол, с площ 2 101 кв.м.;
- Нот. акт №114, том IV, рег.№ 4342, дело № 629/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който са закупени: 1) УПИ V - 35001, по плана на гр. Созопол, с площ 2 500 кв.м.; 2) УПИ XII - 35004, по плана на гр. Созопол, с площ 6 599 кв.м.; 3) УПИ VII - 35014, по плана на гр. Созопол, с площ 6 819 кв.м.; 4) УПИ XI - 35023, по плана на гр. Созопол, с площ 3 001 кв.м.
- Нот. акт №20, том II, рег.№ 1410, дело № 172/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който са закупени: 1) УПИ XVII - 35018, по плана на гр. Созопол, с площ 8 598 кв.м.; 2) УПИ XIX - 35018, по плана на гр. Созопол, с площ 4 533 кв.м.; 3) УПИ XVIII - 35005,35031 по плана на гр. Созопол, с площ 7 267 кв.м.; 4) УПИ VI - 35008,35009 по плана на гр. Созопол, с площ 5 101 кв.м.
- Нот. акт №109, том I, рег.№ 840, дело № 77/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който са закупени: 1) имот № 035024, залесена територия в землището на гр. Созопол, с площ 4 499 кв.м.; 2) имот № 035085, залесена територия в землището на гр. Созопол, с площ 4 333 кв.м.
- Нот. акт №133, том I, рег.№ 940, дело № 96/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който е закупен имот № 035036, залесена територия в землището на гр. Созопол, с площ 1 132 кв.м.;

- **Инвестиционен проект Созопол:**



- Нот. акт №159, том I, рег.№ 1075, дело № 120/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който са закупени: 1) поземлен имот № 003178, в землището на гр. Созопол, с площ 1 088 кв.м.; 2) поземлен имот № 003177, в землището на гр. Созопол, с площ 3 811 кв.м.;
- Нот. акт №85, том II, рег.№ 1825, дело № 233/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който е закупен поземлен имот № 003333, в землището на гр. Созопол, с площ 2 577 кв.м.;
- Нот. акт №110, том I, рег.№ 859, дело № 78/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който е закупен поземлен имот № 003175, в землището на гр. Созопол, с площ 3 037 кв.м.;
- Нот. акт №34, том I, рег.№ 351, дело № 19/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който е закупен поземлен имот № 003174, в землището на гр. Созопол, с площ 998 кв.м.;
- **Инвестиционен проект „Черноморец II“:**
  - Нот. акт №54, том V, рег.№ 4961, дело № 762/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който е закупен УПИ с площ 1 330 кв.м., представляващ незастроено дворно място, за което е отреден парцел X -516, кв.55;
- **Проект Жилищен комплекс гр. Сандански:**
  - Нот. акт №51, том I, рег.№ 439, дело № 50/2007 г. на н-с № 286 с район на действие РС Сандански, с който са закупени урегулирани и неурегулирани поземлени имоти<sup>2</sup>.
- **Проект Ваканционно селище „Рила Лейк Ризорт“, курорт Паничище:**
  - Договор №69 от 02.08.2007 г. за покупко-продажба на недвижим имот, частна общинска собственост, с който е закупен парцел IX, кв.5, с площ 25 611 кв.м.;

Във фокуса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъдат и всички проекти съответстващи на инвестиционната програма на дружеството и на интересите на акционерите.

Информацията за главните бъдещите проекти на дружеството е представена в таблицата по-долу.

**Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ до 30.09.2007 г.**

- **Апартаменти за продажба**

Проект	Инвестиционен период	РЗП, кв.м.	Инвестиции (в лв. без ДДС)	
			Общо	към 09/2007
Санта Марина ЕЗ	2007-2011	54,858	78,987,500	14,713,000
Созопол – нов проект	2008-2009	10,000	11,918,900	1,716,000
Сандански	2008-2010	18,000	20,162,200	1,198,000
Рила Лейк Ризорт	2008-2010	19,138	23,826,600	1,731,300
<b>Общо за продажба</b>			<b>134,895,200</b>	<b>19,358,300</b>

<sup>2</sup> Заб. Жилищен комплекс Сандански се изгражда върху част от закупените имоти с площ от 18 101 кв. м.

- Имоти за отдаване под наем (управление)

Проект	Вид на имота	Инвестиционен период	РЗП, кв.м.	Инвестиции (в лв. без ДДС)	
				Общо	към 09/2007
Санта Марина ЕЗ	Търговски площи	2008-2010	11,510	13,713,500	0
Черноморец II	Жил.сграда	2007-2009	5,400	6,842,900	212,000
Рила Лейк Ризорт	Хотел	2009-2010	8,202	15,060,900	0
<b>Общо под наем</b>				<b>35,617,300</b>	<b>212,000</b>

### 5.2.3.1. Ваканционно селище „Санта Марина“

- Етап 3 на Ваканционно селище „Санта Марина“ – Апартаменти за продажба

	2007	2008	2009	2010	2011
Инвестиция в СМР %	16%	35%	21%	21%	7%
Завършени през годината кв.м. РЗП	8,777	19,200	11,520	11,520	3,840
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,125	1,237	1,361	1,402	1,444
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	9,871	23,752	15,676	16,147	5,544



<b>РЗП– апартаменти</b>	<b>54,858</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	70,989,700
Парцели – кв.м.	65,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	7,997,800
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	78,987,500

• **Етап 3 на Ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи**

- ✓ Конферентен център
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Масажи
- ✓ Четири ресторанта
- ✓ Пул бар и Пиано бар
- ✓ Три басейна и солариум
- ✓ Лятно кино

<b>Търговски площи</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Инвестиция в СМР %	25%	50%	25%
Завършени през годината кв.м. РЗП	2,878	5,755	2,878
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	810	891	918
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	2,330,800	5,127,700	2,640,800
Оборудване на търговски център	0	763,000	390,700

<b>РЗП – търговски площи</b>	<b>11,510</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10,099,200
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2,460,600
Оборудване	1,153,700
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	13,713,500

**5.2.3.2. Ваканционно селище в град Созопол**

<b>Апартаменти</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Инвестиция в СМР %	50%	50%
Завършени през годината кв.м. РЗП	5,000	5,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	978	1,076
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4,889,600	5,378,500

<b>РЗП – апартаменти</b>	<b>10,000</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10,268,100
Всичко придобити парцели	1,650,800
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	11,918,900

**5.2.3.3. Жилищен комплекс в град Сандански**

В края на октомври 2007 г. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ реши да стартира нов проект в гр. Сандански. Той ще бъде първия жилищен комплекс на дружеството. Комплексът се намира на самия вход на гр. Сандански, в местността „Соколец”, откъдето се открива великолепна гледка към южната част на Пирин, на 165 км. от София в посока Гърция по международния път Е 79 и магистрала Струма и на 125 км. от Солун.

Жилищният комплекс е от затворен тип и ще бъде построен върху имот от 18 000 кв. м., собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. В четириетажни къщи ще бъдат разположени самостоятелни апартаменти. Общата разгъната площ на жилищата е 18 000 кв.м. Комплексът ще разполага със самостоятелен паркинг, басейн, СПА център, спортни съоръжения и ресторантска част. В непосредствена близост до комплекса се очаква да бъде изграден търговски център - тип МОЛ. Любителите на зимните спортове ще могат да се възползват от пистите на Банско, които се намират на 65 километра от Сандански.

<b>Апартаменти</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Инвестиция в СМР %	0%	35%	55%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	6,300	9,900	1,800
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)		978	1,076	1,183
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	<b>50</b>	<b>6,161</b>	<b>10,650</b>	<b>2,130</b>

<b>РЗП – апартаменти</b>	<b>18,000</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	18,990,300
Всичко придобити парцели	1,171,900
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	20,162,200

**5.2.3.4. Ваканционен комплекс „Рила Лейк Ризорт”, курорт Паничище**

В началото на месец август 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ започна реализацията на нов проект за изграждане на комплекс от хотел и ваканционни апартаменти в курорта Паничище. След спечелването на конкурс на Община Сапарева Баня дружеството придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м. и цена 2 561 100 лв.

Проектът е уникален както със своето местоположение, така и с това, че Дружеството е разработило специален „План за възстановяване и опазване на околната среда” и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня”. Според условията на конкурса и одобрения от общината идеен инвестиционен и архитектурен проект, върху имота ще бъде изграден комплекс с разгъната застроена площ 31 796 кв. м, включващ луксозен хотел със 103 стаи и сгради с 308 ваканционни апартаменти в композиция с много зелени площи, обществено обслужване и атракционни.

Имотът се намира на 75 км. от София и на 12 км. от град Сапарева Баня. Комплексът ще бъде изграден на брега на природния феномен безотточно езеро „Паничище”, което се намира на туристическия маршрут към Рилски Езера и е на 5 минути пеша от лифтовете и влековете към ски зона Паничище. Акцентът на композицията е езерото и изгледа към него от всички стаи и апартаменти. Общественото обслужване и атракциите също ще бъдат ориентирани към водоема и границата му с имота.

		<b>Етап 1</b>
<b>Инвестиционен период</b>		<b>2007-2010</b>
Обща РЗП кв.м.		27, 340
РЗП –кв.м.,вкл.:	Ваканционни апартаменти за продажба	19,138
	% от общата РЗП	70%
	Хотел под наем	8,202
	% от общата РЗП	30%

• **Ваканционен комплекс „Рила Лейк Ризорт” – апартаменти за продажба**

<b>Апартаменти</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Инвестиция в СМР %	0%	35%	40%	25%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	6,698	7,655	4,785
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)		1,076	1,183	1,219
Инвестиция в СМР в лв. без ДДС)		7,205,600	9,058,500	5,831,500

<b>РЗП - Апартаменти</b>	<b>19,138</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	22,095,300
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1,731,300
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	23,826,600

**• *Ваканционен комплекс „Рила Лейк Ризорт” - хотел***

- ✓ *Два ресторанта*
- ✓ *Две конферентни зали*
- ✓ *Закрит плувен басейн*
- ✓ *Фитнес и Спа*
- ✓ *Ски гардероб*
- ✓ *Таверна*
- ✓ *Открита сцена*
- ✓ *Лоби бар*



<b>Хотел</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Инвестиция в СМР %	0	0	55%	45%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	0	4,511	3,691
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	0	0	1,506	1,551
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	0	0	6,793,700	5,725,200
Оборудване хотел (в лв. без ДДС)	0	0	0	1,609,800



<b>РЗП - Хотел</b>	<b>8,202</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	12,518,900
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	932,200
Оборудване (в лв. без ДДС)	1,609,800
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15,060,900

5.2.3.5. Жилищна сграда в Черноморец

**Вариант 1 – под наем:**

- ✓ *Апартаменти под наем*
- ✓ *60 двойни стаи*
- ✓ *Подземен гараж*

**Вариант 2 – за продажба:**

- ✓ *30 Апартамента*
- ✓ *Подземен паркинг*



Жилищна сграда	2007	2008	2009
Инвестиция в СМР %	10%	90%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП	500	4500	0
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,134	1,168	1,203
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	567,200	5,257,900	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0	0	805,900

<b>РЗП – Жилищна сграда</b>	<b>5,400</b>
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	5,825,000
Придобит парцел 1,300 кв. м. (в лв.)	212,000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	805,900
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	6,842,900



**6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ****6.1. Основни дейности.**

**6.1.1. Описание на ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукт и/или извършвани услуги за всяка от предходните три финансови години.**

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 вещи 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.*

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е закупуване и изграждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

Подробна информация за дейността на дружеството и за реализираните приходи от основна дейност се съдържа съответно в т.5.2. **Инвестиции** и в т.6.2.2.1. **Разбивка на общите приходи по категория дейност.**

**6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотолкова, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването.**

*„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* няма въведени нови продукти и услуги, извън тези по основния предмет на дейност на Дружеството.

**6.2. Главни пазари.****6.2.1. Описание на главните пазари, в които се конкурира „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

*„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството развива и планира да развива и занапред дейност на пазара на недвижими имоти, и по-специално на изграждането на имоти с цел реализиране на доход от тях чрез отдаването им под наем или продажбата им.

По данни на Центъра за икономическо развитие през първото полугодие на 2007 г.<sup>3</sup> година строителството продължи да бъде един от икономическите сектори с най-висок реален растеж – ръстът на добавената стойност на отрасъла за второто тримесечие на 2007 година е 11.6 на сто. Движещият фактор за този растеж е високият интензитет на инвестициите – строителството през второто тримесечие на 2007 година е привлякло 14 на сто от всички инвестиции в икономиката, докато формира едва 6 на сто от добавената стойност. Потокът от преки чуждестранни инвестиции в сектора също се запазва висок.

През периода юли-септември 2007 г. оценките на предприемачите за бизнес климата в строителството са по-малко оптимистични в сравнение с резултатите от анкетите на НСИ от предходните няколко месеца. Налице са няколко проблема, затрудняващи дейността на предприятията – недостиг на работна ръка, нарастващи цени на материалите, финансови проблеми.

Главните пазари, на които се конкурира *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* са:

<sup>3</sup> Вж. ЦИР, Доклад Икономиката на България към края на третото тримесечие на 2007 г.

- **Ваканционни имоти**

През последните 5 години туристическият сектор в България се развива с високи темпове, като цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип почти са се удвоили за този период. Причините за това са комплексни, като положително влияние оказаха, както политическото стабилизиране на страната, така и възстановяването на икономиките на страните, чиито граждани стават основни клиенти при покупката и експлоатирането на подобни обекти. Първоначално, основни купувачи се явяват гражданите на страните от Западна Европа, като преобладават тези от Великобритания и Ирландия. За жителите на тези страни, покупките се явяват изгодни не само като инвестиции, но и като възможност за втори дом, тъй като цените на жилищата в България са с пъти по-ниски от тези в родните им страни. Купувачите са привлечени допълнително и от възможността за отдаване на ваканционните жилища под наем, което им носи допълнителна възвръщаемост. След ускорения икономически растеж от последните години на страните от ОНД, се наблюдава и засилен интерес от жителите на тези страни, като тези от Русия преобладават.

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти. Трябва да се отбележи обаче, че главните инвестиции във ваканционни селища на Дружеството се намират в района на гр. Созопол, където не се наблюдава отлив на купувачи, дори напротив. Силния интерес става и причина за повишаване на средните цени за сключени сделки в района на Созопол, която тенденция продължи и през настоящата година.

Значително по-малка част от инвестициите във ваканционни имоти, приблизително 6.43 млн. лева, са в гр. Банско. През последната година има значително увеличение на предлагането на апартаменти, като цените отбелязват леко покачване спрямо миналата година. Меката зима, както и все още не добре уредената инфраструктура, предизвика отлив на купувачи, което в комбинация със засиленото предлагане, забавя темпа на продажбите. Въпреки това обаче, не се наблюдава спад на цените на кв.м., като те варират силно, между 600 до 2000 евро за кв.м. в зависимост от локацията и качеството на обекта.

- **Хотели**

Следвайки стратегията за диверсифициране на портфейла си, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е инвестирал в изграждането и закупуването на хотели в различни райони на страната, като бъдещите планове на Дружеството са свързани с продължаващо придобиване и експлоатиране на подобни обекти. Очакванията за положително развитие на туризма в бъдеще, както в планинските, така и в морските курорти ни дават основание да смятаме, че избраната стратегия е правилна. Трябва да се отбележи, че хотелите ще бъдат отдадени под наем на управляващо дружество, което значително намалява риска от спад на приходите.

- **Жилищни имоти**

Пазарът на жилищни имоти бележи най-сериозно развитие от всички видове пазари на недвижимо имущество през 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 2006 г. спрямо предходната година.

Значителният ръст и активност на пазара на жилищни недвижими имоти през 2004, 2005 и 2006 г. се дължи на:

- Ръста в броя на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България;
- Голямото количество на пари, влизащи в страната от множеството българи, работещи в чужбина.
- Закупуването на имоти от страна на чуждестранни граждани

- **Жилищни комплекси от затворен тип:**

Този вид комплекси са сравнително нови за българския пазар на недвижими имоти. Въпреки това, сегментът се радва на голям успех, поради тяхната уреденост, високо качество на строителство, наличието на удобства, като басейни, зелени площи, детски площадки, а много често и свързани с тях търговски обекти. Допълнително в повечето такива комплекси се предлага и денонощна охрана, което допринася за завишаване сигурността на живеещите в тези обекти.

Според данни от различни агенции за недвижими имоти, приблизително една трета от апартаментите в тези комплекси се купуват от чуждестранни граждани, а останалите от български граждани. От друга страна, около 70% от тях се купуват за живеене, а 30% с цел инвестиции.

Поради големият интерес от страна на купувачи, в последните две години има нарастване на броя нови проекти. Същевременно, засилената конкуренцията в бранша, дава основание да се смята, че в бъдеще ще има повишаване на изискванията от страна на купувачите, респективно и завишено предлагане на все по-голямото разнообразие от услуги. Всичко това е взето предвид, така че бъдещите проекти на дружеството да отговорят максимално на изискванията на клиентите.

- ***Предимства, недостатъци, възможности и заплахи (SWOT Анализ) на Дружеството***

<b>Предимства</b>	<b>Недостатъци</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дружество, част от икономическа група, със сериозни позиции на пазара на недвижими имоти (изграждане и продажба);</li> <li>▪ Дружество, освободено от корпоративен данък;</li> <li>▪ Добър екип от ключови специалисти;</li> <li>▪ Гъвкавост на частна компания;</li> <li>▪ Оптимизирана организационна структура;</li> <li>▪ Рентабилност на бизнеса;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дружество с кратка история;</li> </ul>
<b>Възможности</b>	<b>Заплахи</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Постоянно търсене на атрактивни ваканционни и жилищни имоти с добро местоположение и качествено строителство.</li> <li>▪ Възможности за диверсификация на проектите;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Силна конкуренция на пазара на който оперира дружеството;</li> <li>▪ Ограничен достъп до финансиране;</li> <li>▪ Увеличение на лихвите и разходите, свързани с финансиране дейността на дружеството;</li> </ul>

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ притежава най-високия пазарен дял в размер на 14.59% от общите активи на българските акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти без земеделска земя и третите по обем общи активи спрямо всички АДСИЦ в България.<sup>4</sup>

Дружеството има награда от Асоциацията на инвеститорите за най-добро корпоративно управление сред дружествата със специална инвестиционна цел за 2006 г.

Предпоставки за конкурентноспособността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са:

- Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит;

<sup>4</sup> По данни на Комисията за финансов надзор към 30.09.2007 г.

- Част от икономическа група и наличието на бизнес партньори със сериозни позиции на пазара на недвижимите имоти (изграждане и продажба);
- Предлагане на разнообразен продукт (жилища, имоти с ваканционно предназначение, хотели);
- Оптимизирана организационна структура.

**6.2.2. Разбивка на общите приходи по категория дейност и географски пазар.****6.2.2.1. Разбивка на общите приходи по категория дейност.**

През 2005 г. поради кратката си история дружеството няма реализирани приходи от основна дейност.

Приходите от дейността през 2006 и към 30.09.2007 г. са съставени основно от приходи от продажба на стоки. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти. Трябва да обърнем внимание, че приходите и разходите от продажбите на апартаменти се отчитат при нотариалното им прехвърляне към клиенти. Останалата част от приходите от дейността се дължи на преоценка на активи и приходи от услуги.

**Приходи на Дружеството към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г.**

	31.12.2006	31.12.2005
<b>А. Приходи от дейността</b>		
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>	<b>2 447</b>	<b>0</b>
1. Продукция	0	0
2. Стоки	1 369	0
3. Услуги	0	0
4. Други	1 078	0

**Приходи на Дружеството към 30.09.2006 г. и към 30.09.2007 г.**

	30.09.2007	30.09.2006
<b>А. Приходи от дейността</b>		
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>	<b>32 680</b>	<b>1 034</b>
1. Продукция	0	0
2. Стоки	29 133	600
3. Услуги	70	0
4. Други	3 477	434

**6.2.2.2. Разбивка на общите приходи по географски пазар.**

Диверсификация на портфейла на дружеството свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение, респективно различни жилищни райони.

Към настоящият момент портфейлът на дружеството е формиран от недвижими имоти тип: ваканционни апартаменти и търговски площи в курортни комплекси и хотели в перспективни райони на територията на България - Българско Черноморско крайбрежие, водещи ски курорти и балнеоложки центрове.

	Хотели	Ваканционни и жилищни апартаменти	Търговски площи
Санта Марина		*	*
Созопол		*	
Черноморец	*		
Банско	*	*	
Сандански		*	
Паничище	*	*	
Бъдещи проекти		*	

#### 6.2.2.2.1. Разбивка на общите приходи по географски пазар – приходи от продажба на апартаменти.

Както бе посочено приходите от дейността през 2006 година и към 30.09.2007 г. са съставени основно от приходи от продажба на стоки. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина”, гр.Созопол и ваканционно селище „Св.Иван Рилски”, гр.Банско. Приходите и разходите от продажбите на апартаменти се отчитат при нотариалното им прехвърляне към клиенти.

Към 30.09.2007 г. съгласно неаудитирания финансов отчет, приходите на Дружеството от продажби на стоки възлизат на 29 133 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина”, гр.Созопол и ваканционно селище „Св.Иван Рилски”, гр.Банско към 30.09.2007 г.

#### Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от продажби на стоки към 30.09.2007 г.

Санта Марина - I етап	22 887 856,51
Санта Марина - II етап	3 127 512,32
Иван Рилски - Банско	2 355 861,08
мебели - Санта Марина	742 779,63
мебели – Иван Рилски Банско	18 877,02
<b>Общо:</b>	<b><u>29 132 886,56</u></b>

#### 6.2.2.2.2. Разбивка на общите приходи по географски пазар – приходи от продажба на услуги (приходи от наеми).

За 2005 и 2006 г. дружеството няма реализирани приходи от продажба на услуги. На 15.12.2006 г. дружеството е сключило договор за наем на Почивна база в Черноморец. На 01.05.2007 г. дружеството е сключило договор за наем на Търговски комплекс в Етап I на ваканционно селище „Санта Марина”. Наемател и по двата договора е „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД.

Към 30.09.2007 г. приходите на Дружеството от наеми съгласно неаудитирания финансов отчет възлизат на 70 хил.лв.

#### 6.3. Информация относно необичайни събития и фактори, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на емитента.

До датата на изготвяне на Регистрационния документ не са на лице необичайни събития, оказали негативно въздействие върху дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Евентуална промяна на общите ценови равнища в сектора на недвижимите имоти, или на равнището на лихвените проценти по използваните заемни средства може да окаже влияние на крайния финансов резултат на Дружеството.

Освен от фактори върху, които управителните органи могат да окажат влияние реализирането на бъдещите планове зависи и от фактори, които са извън техния контрол - например общата политическа обстановка, пазарната конюнктура в областта на сектора на недвижимите имоти, законовата рамка и др.

**6.4. Обобщена информация, отнасяща се до степента, в която „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.**

Дружеството не притежава патенти.

Като дружество със специална инвестиционна цел „ФеърПлей Пропъртис” осъществява дейността въз основа на издаден от КФН Лиценз №17-ДСИЦ/07.02.2006 г.



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ЛИЦЕНЗ**

**№ 17-ДСИЦ/07.02.2006 г.**

Комисията за финансов надзор на основание чл. 11, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и чл. 49, ал. 1 от Наредба № 11 за лицензите за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел издава лиценз на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Атанас Дюков“ № 36, за извършване на следните сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 ЗДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел за секторизация на недвижими имоти:

- **набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;**
- **покупка на недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, и 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.**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(Ап. Апостолов)**

*Лицензът се издава на основание Решение № 84-ДСИЦ от 1 февруари 2006 г. на Комисията за финансов надзор.*

Степента на зависимост на дружеството от финансови договори е представена подробно в т. 9.1.2., т. 9.1.3., т.10.1., т. 10.2. и т. 10.3.1. от настоящия документ.

Предвид специалният режим на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** е във висока степен на зависимост от обслужващото дружество „ФеърПлей Интернешънъл” АД. Съществените условия на договора за обслужване са посочени в т. 21.3.7.3. от настоящия документ.

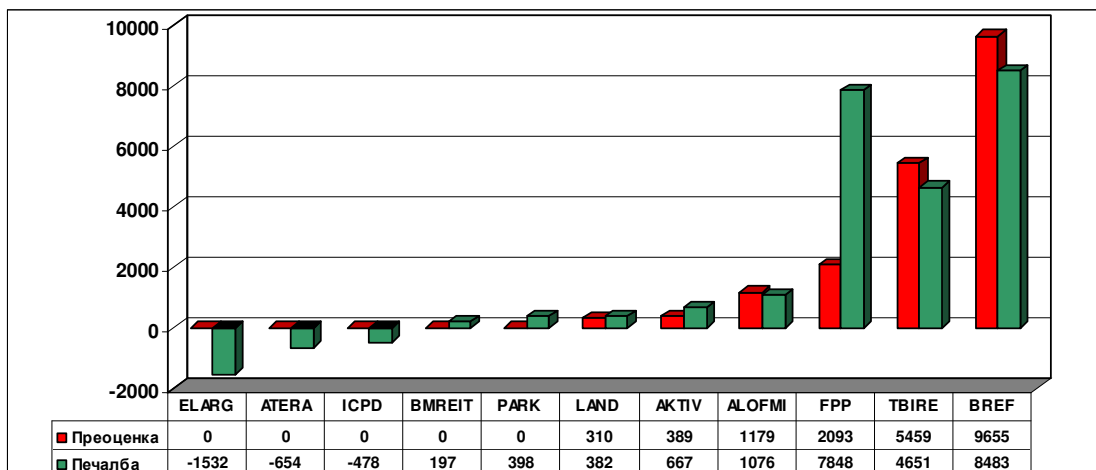
**6.5. Основания за изявления, направени от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ във връзка с неговата конкурентна позиция.**

Основанията за изявления на дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция са официални данни от Отчет на КФН „Небанковият финансов сектор през трето тримесечие на 2007 г.”, съгласно които броят на лицензираните дружества със специална инвестиционна цел в България е 54, както и официални данни от Българска Фондова Борса – София АД и публикуваните отчети на дружествата със специална инвестиционна цел и други публични дружества.

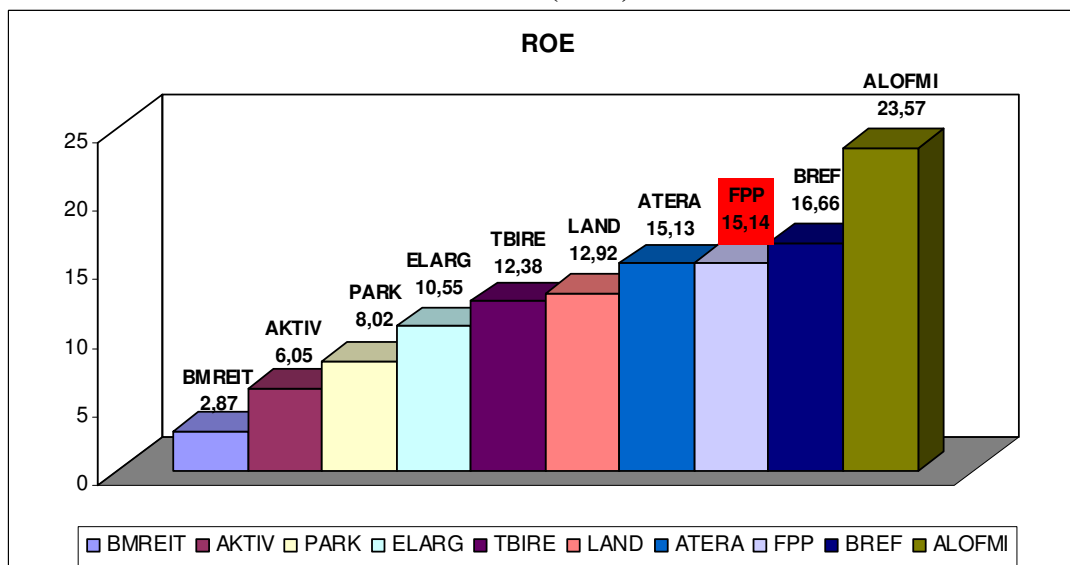
**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** притежава най-високия пазарен дял в размер на 14.59% от общите активи на българските акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти без земеделска земя и трети по обем на общите активи спрямо всички АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти.

По-долу е показан сравнителен анализ на дружествата със специална инвестиционна цел, включени в индекса BGREIT към 30.09.2007 г. по показателите печалба и преценка на активи, както и по възвращаемост на собствения капитал (ROE).

**Сравнителен анализ на дружествата със специална инвестиционна цел, включени в индекса BGREIT към 30.09.2007 г. по показателите печалба и преценка на активи.**



**Сравнителен анализ на дружествата със специална инвестиционна цел, включени в индекса BGREIT към 30.09.2007 г. по показател възвращаемост на собствения капитал (ROE)**

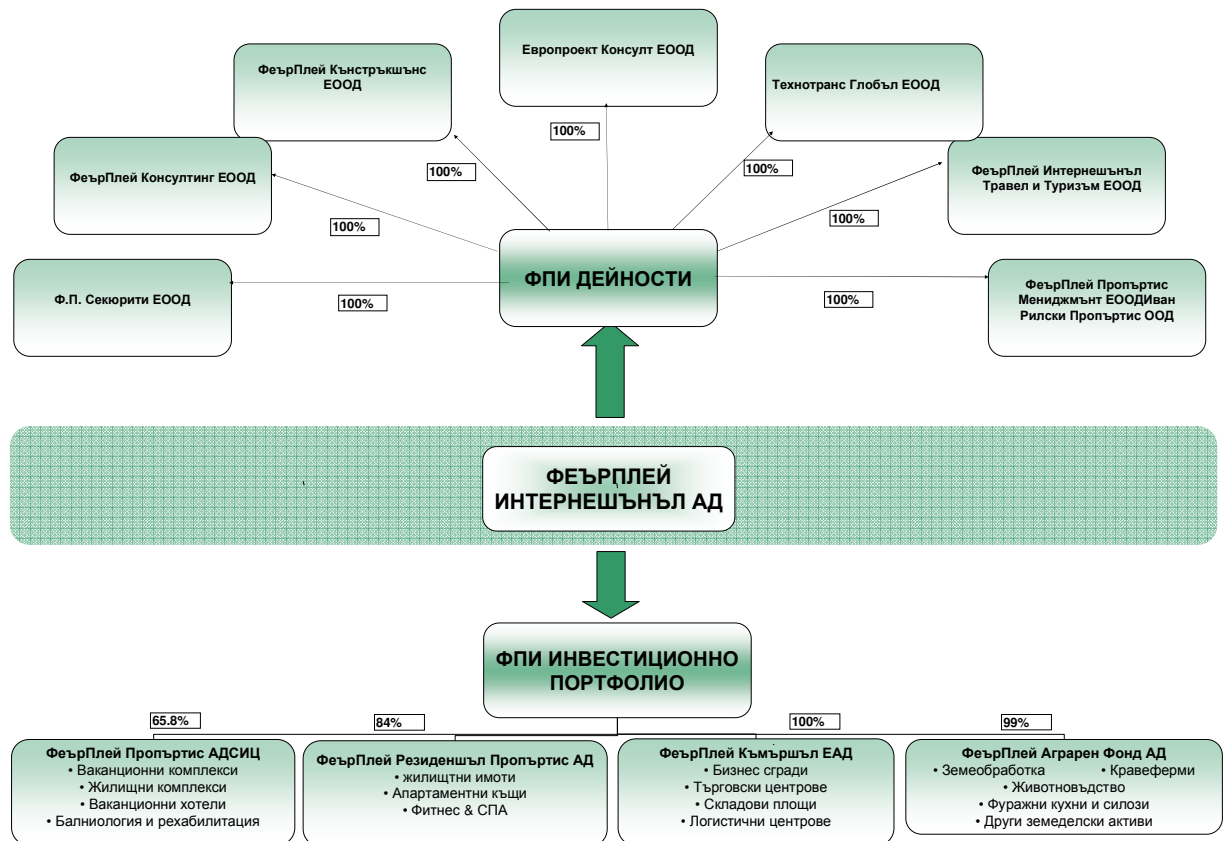


Източниците, на които се базират графично представените сравнителни данни, са финансовите отчети, както и приложенията, публикувани на официалния интернет сайт на „БФБ – София” АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg))

**7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

**7.1. Кратко описание на икономическата група и положението на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ в рамките на групата.**

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е част от икономическата група на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, основната част от която е представена в графичен вид, както следва:



**7.2. Дъщерни предприятия на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма дъщерни предприятия.



**8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ.****8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.**

Информация за дълготрайните материални активи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е представена в следната таблица:

АКТИВИ	30.09.2007	2006	2005
хил. лева			
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>43 156</b>	<b>54 064</b>	<b>450</b>
<b>I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване</b>			
1. Земи (терени )			
2. Сгради и конструкции			
3. Машини и оборудване	18		
4. Съоръжения			
5. Транспортни средства			
6. Стопански инвентар	121		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	16 886	46 442	450
8. Други			
Общо за група I:	17 025	46 442	450
<b>II. Инвестиционни имоти</b>	<b>26 131</b>	<b>7611</b>	<b>0</b>
<b>III. Биологични активи</b>			
<b>IV. Нематериални активи</b>			
1. Права върху собственост			
2. Програмни продукти			
3. Продукти от развойна дейност			
4. Други			
Общо за група IV:	0	0	0

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти са представени във финансовия отчет като разходи за придобиване на ДМА и незавършено производство.

Съгласно неаудитирания финансов отчет към 30.09.2007 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на недвижими имоти в размер на 16 886 хил. лв. Разходите са за:

- придобито право на строеж и инвестиционни разходи за изграждане на хотел в гр. Банско, местността „Св. Иван” – 13 718 хил. лв.
- инвестиционни разходи за придобиване на търговски комплекс в гр. Созопол, местността “Св. Марина” – 1 717 хил. лв.
- инвестиционни разходи за ремонтни работи на обект с. Черноморец – 1 451 хил. лв.

Сумата от 2 625 хил. лв., представена като незавършено производство, представлява:

➤ инвестиционни разходи за изграждане на апартаменти в трети етап на ваканционен комплекс „Санта Марина”, гр. Созопол – 2 607 хил.лв., както следва:

- За Вила № 58 обща РЗП 1 379, 58 кв.м. съгласно договор от 26.10.2006 г. и анекс от 02.07.2007 г.
- За Вила № 61 обща РЗП 1 379,58 кв.м. съгласно договор от 26.10.2006 г. и анекс от 02.07.2007 г.
- За Вила № 57 обща РЗП 1 425, 86 кв.м. съгласно договор от 26.10.2006 г. и анекс от 27.08.2007 г.

➤ инвестиционни разходи за изграждане на недвижими имоти в с. Паничище – 18 хил. лв. Разходите за изграждане на недвижими имоти, представени като незавършено производство, са за имоти, за които има сключени предварителни договори за продажба.

Върху следните дълготрайни материални активи са учредени вещни тежести, както следва:

- Нот. акт за договорна ипотека №60, том VI, рег.№ 4154, дело № 1028/2006 г. на н-с № 61 с район на действие РС Разлог, с който е учредена договорна ипотека върху право на строеж за изграждане на хотел в гр.Банско. Ипотеката е учредена като обезпечение по издадена облигационна емисия на Дружеството, **ISIN BG2100030068**.
- Нот. акт за учредяване на договорна ипотека №176, том IV, рег.№ 4662, дело № 687/2007 г. на н-с № 248 с район на действие БРС, с който е учредена договорна ипотека върху следните имоти: 1) търговско обслужващи сгради, изградени в УПИ I – 35029, 35050,35026,35027,35025,35028 (Търговски комплекс в Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина”); 2) имот № 035036, залесена територия в землището на гр. Созопол, с площ 1 132 кв.м.; 3) УПИ V - 35001, по плана на гр. Созопол, с площ 2 500 кв.м.<sup>5</sup>; 4) УПИ VII - 35014, по плана на гр. Созопол, с площ 6 819 кв.м.; 5) имот № 035016, залесена територия в землището на гр. Созопол, с площ 2 101 кв.м.; 6) имот № 035024, залесена територия в землището на гр. Созопол, с площ 4 499 кв.м.

Повече информация относно запланиваните дълготрайни материални активи – виж т.5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

## **8.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

Няма екологични въпроси, които биха могли да окажат влияние върху използването на дълготрайните материални активи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

<sup>5</sup> Към датата на изготвяне на настоящия документ ипотеката е частично заличена по отношение на УПИ V - 35001.

**9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД****9.1. Финансово състояние.****9.1.1. Процедури по увеличение на капитала.**

От датата на учредяването си до настоящия момент Дружеството е осъществило три успешни процедури по увеличение на капитала.

С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. Дружеството е получило лиценз за осъществяване на дейност като ДСИЦ.

Съгласно чл.5 ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), с Решение на Учредителното събрание на акционерите, „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв.<sup>6</sup>, което е вписано с Решение № 5/12.04.2006 г. на СГС.

След задължителното първо увеличение на капитала през 2006 г. успешно са осъществени още две процедури по увеличение (съответно през месеците юли и септември), както следва:

- С Решение №7 на СГС/18.07.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв.

- С Решение №8 на СГС/28.09.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв. на 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лв.

**9.1.2. Задължения към търговски банки.**

Към датата на изготвяне на настоящия Документ за регистрация на акции, Дружеството има сключени два договора за кредит - съответно със „Стопанска и инвестиционна банка” АД и „Българска Пощенска банка” АД (с ново наименование „Юробанк И Еф Джи България” АД), както следва:

- На 20.06.2006 г. Дружеството е подписало договор за кредит със „Стопанска и Инвестиционна банка” АД. Кредитът е в размер на 3 млн. евро, със срок на погасяване 24 месеца с годишен лихвен процент в размер на шестмесечен EURIBOR + 4%, но не по-малко от 7% годишно. Погасяването се осъществява на 17 бр. равни месечни вноски в размер на 167 000 евро, дължими на 20-то число от месеца считано от 20.01.2007 г. до 20.05.2008г. – включително и последна изравнителна вноска в размер на 161 000 евро, дължима на датата на крайния падеж по кредита – 20.06.2008 г. Първите 6 месеца са гратисен период.

- На 29.06.2007 г. „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ е сключило Договор за овърдрафт с „Българска Пощенска Банка” АД. Кредитът е в размер на EUR 500 000 (Петстотин хиляди), със срок на издължаване 90 (деветдесет) дни за осигуряване на оборотни средства. На 13.07.2007 г. дружеството подписа Анекс №1 към Договор за овърдрафт №100-566/29.06.2007 г. с „Българска Пощенска Банка” АД, в следствие на което срокът на кредита бе удължен от три на петнадесет месеца. Видът на предоставения кредит се промени от овърдрафт на кредитен лимит-кредитна линия, а размерът на кредита бе променен от EUR 500 000 (петстотин хиляди евро) на EUR 3 500 000 (три милиона и петстотин хиляди евро).

**9.1.3. Облигационна емисия на дружеството.**

Към датата на изготвяне на настоящия Документ, Дружеството има издадена една емисия корпоративни облигации. На 15.08.2006 г. е издадена емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ с ISIN код BG2100030068. Емисията е записана от девет пенсионни фонда, една пенсионно-осигурителна компания, една търговска банка и един инвестиционен посредник. Общата номинална стойност на емисията е 4 000 000 (четири милиона) евро. Номинална стойност на една облигация - 1 000 (хиляда) евро. Срокът и падежът са 60 (шестдесет) месеца, след датата на издаване на облигациите. Обезпечението на облигационната емисия е първа по ред ипотека на право на

<sup>6</sup> Съгласно фиксирания курс на БНБ 1 евро = 1.95583 лева.

строеж за изграждане на хотел в гр.Банско и застраховка на финансовия риск. Лихвеният процент е плаващ, в размер на 6-месечния Euribor + 4,0% (четири на сто) годишно, но не по-малко от 6,75% (шест цяло и седемдесет и пет на сто), изчислен на годишна база, платим на 6 (шест) месечни купонни плащания.

## 9.2. Резултати от дейността.

Съгласно изготвените по Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г., както и междинен неодитиран финансов отчет към 30.09.2007 г. резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

### Обобщени финансови отчети на Дружеството към края на 2005 и 2006 г. и към 30.09.2007 г.

#### Счетоводен баланс

в хил. лв.

АКТИВИ	2005	2006	30.09.2007	ПАСИВИ	2005	2006	30.09.2007
Нетекущи Активи	450	54 064	43 156	Собствен Капитал	476	51 787	59 635
Текущи Активи	30	18 546	39 535	Нетекущи пасиви	0	9 504	7 779
				Текущи пасиви	4	11 319	15 277
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>480</b>	<b>72 610</b>	<b>82 691</b>	<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>480</b>	<b>72 610</b>	<b>82 691</b>

#### Отчет за доходите

в хил. лева	2005	2 006	30.09.2007
<b>Приходи от дейността</b>	0	2 582	32 706
<i>Нетни приходи от продажби</i>	0	2 447	32 680
<i>Приходи от финансираня</i>	0	0	0
<i>Финансови приходи</i>	0	135	26
<b>Разходи за дейността</b>			
<i>Разходи по икономически елементи</i>	23	1 297	24 047
<i>Финансови разходи</i>	1	444	811
<b>Нетна печалба за периода</b>	-24	841	7 848

**9.2.1. Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ, включително степента, в която засягат приходите.**

За периода от 28.07.2005 г. /дата на решението на СГС за вписване на Дружеството в търговския регистър/ до датата на настоящия Проспект не са регистрирани необичайни или редки събития или нови развития, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ. Основни фактори, оказващи влияние върху дейността на дружеството се явяват нарасналото предлагане на недвижими имоти и сериозната конкуренция на този пазар, нормализиране на търсенето и на цените на недвижимите имоти в големите градове и по Черноморието.

**9.2.2. Разглеждане на причините за значителни промени в нетните продажби или приходи.**

Финансовите данни за дружеството съгласно изготвените по Международните счетоводни стандарти, одитиран финансов отчет към 31.12.2006 г. и междинен неодитиран финансов отчет към 30.09.2007 г. са представени в следната таблица:

Показатели в хил.лв.	31.12.2006 г.	м. 09.2007 г.
Приходи от основна дейност	2 582	32 706
Разходи за основна дейност	1 741	24 858
Постъпления от продажби	9 288	37 217
Нетна печалба/загуба от дейността	841	7 848

Както бе посочено по-горе (вж.т. 6.2.2.1.) приходите от дейността през 2006 година и към 30.09.2007 г. са съставени основно от приходи от продажба на стоки. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти. Приходите и разходите от продажбите на апартаменти се отчитат при пълното им заплащане от клиенти. Останалата част от приходите от дейността се дължи на преоценка на активи.

Към 30.09.2007 г. общите приходи от продажби (без приходите от преоценка) възлизат на 30 млн. лв. Значителното им нарастване спрямо края на 2006 г. се дължи на отчитането на продажбата на 197 апартамента. Паричните постъпления от продажби възлизат на 37.2 млн. лв., в това число 35.8 млн. лв. от продажба на апартаменти и 1.4 млн. лв. от продажба на земи. В резултат на реализираните продажбите, за последното тримесечие финансовият резултат на дружеството нараства съществено и възлиза на 8 665 хил. лв.

Към 30.09.2007 г. в следствие на новите договори дружеството е продало 90% от апартаментите си от етап I на ваканционен комплекс „Санта Марина”, 27% от етап II на същия комплекс и 17% от ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”.

Благоприятно отражение върху приходите от дейността на Дружеството ще има завършването на започнатите комплекси и повишаване на цените на продаваните апартаменти в следствие степента на завършеност.

В общата стойност на разходите за дейността по икономически елементи (24 047 хил.лв.) основен дял заема балансовата стойност на продадените активи (19 779 хил. лв.<sup>7</sup>). Активите на дружеството към 30.09.2007 г. възлизат на 82 691 хил.лв. Стойността на извършените нови инвестиции за деветмесечието на 2007 г. е 25 млн.лв., а стойността на сключените договори за продажби без ДДС - 27 млн.лв.

### **9.2.3. Информация, относеща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от провежданата икономическа политика и от общата макроикономическа среда в България.

За илюстрация на макроикономическата обстановка в периода 2002-2006 година прилагаме таблицата за основните макроикономически показатели на България, изготвена от Агенцията за икономически анализи и прогнози (АИАП). За целите на настоящия проспект ще се спрем на няколко основни тенденции, очертани след 2000 година.

Стабилен средногодишен темп на прираст на БВП, който за периода 2002-2006 г. е приблизително равен на 5,7%. Този ръст на икономиката е съчетан със сравнително постоянно равнище на инфлацията. Трябва да отбележим, че „Бруто образуване на основен капитал” (БОК) има най-висок темп на прираст от всички елементи на БВП изчислен по разходния подход. За периода 2002-2006 година БОК нараства със средногодишен темп от 17,5%. Той изпреварва темпа на прираст на БВП приблизително три пъти. Това илюстрира бурното развитие на инвестиционните процеси в страна, към които попадат и инвестициите в недвижими имоти.

Както е видно от таблицата по-долу, през 2002 – 2006 година има постоянен ръст на заетите и намаляване на дела на безработни в страната. Тези два показателя не са директно свързани с дейността на дружеството, но говорят за положителната посока на развитие на икономиката на страната като цяло.

<sup>7</sup> Това е стойността на продадените апартаменти, които са прехвърлени към новите им собственици.

Очакванията, които се формират на база миналите данни и настоящата макроикономическа обстановка ни дават основание да очакваме запазване на икономическия растеж на настоящето равнище.

*Макроикономически показатели на България за периода 2002 г.– 2006 г.*

ОСНОВНИ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ		Годишни данни				
		2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
<b>РЕАЛЕН СЕКТОР</b>						
<b>Национални сметки</b>						
БВП в текущи цени	хил. лв.	32 401 613	34 627 545	38 822 636	42 797 407	49 090 605
Крайно потребление	хил. лв.	28 894 366	30 921 876	34 069 790	37 742 097	42 494 959
Бруто образуване в основен капитал	хил. лв.	5 908 531	6 694 368	7 969 398	10 346 504	12 878 326
Износ на стоки и услуги	хил. лв.	16 699 908	18 445 934	22 123 042	25 765 854	31 420 432
Внос на стоки и услуги	хил. лв.	19 423 338	22 174 458	26 603 075	32 692 326	40 740 774
Реален ръст на БВП на годишна база	(%)	4,5	5,0	6,6	6,2	6,1
Крайно потребление	(%)	4,2	5,9	5,4	5,3	6,5
Бруто образуване в основен капитал	(%)	8,5	13,9	13,5	23,3	17,6
Износ на стоки и услуги	(%)	8,1	10,7	12,7	8,5	9,0
Внос на стоки и услуги	(%)	5,0	16,4	14,5	13,1	15,1
БДС текущи цени	хил. лв.	28 106 954	29 604 494	32 437 092	35 220 410	39 971 518
Селско и горско стопанство	хил. лв.	3 438 002	3 477 704	3 559 923	3 322 232	3 415 443
Индустрия	хил. лв.	8 057 518	8 620 450	9 486 953	10 343 645	12 565 843
Услуги	хил. лв.	16 611 434	17 506 340	19 390 216	21 554 533	23 990 232
БДС - индекс на физическия обем, съответният период на предходната година = 100%	(%)	5,4	4,2	4,8	5,3	6,0
Селско и горско стопанство	(%)	4,7	-2,3	2,3	-9,5	-1,9
Индустрия	(%)	4,7	5,7	4,1	4,7	8,3
Услуги	(%)	5,9	4,7	5,7	8,3	6,1
<b>Производствени индекси</b>						
Реален ръст на продажбите на промишлените предприятия при база 2000г.=100*	(%)	4,2	21,0	44,9	53,9	66,5
Реален ръст на производството на промишлените предприятия при база 2000г.=100*	(%)	6,9	22,0	42,8	52,3	61,2
<b>Инфлация</b>						
Инфлация в края на годината	(%)	3,8	5,6	4,0	6,5	6,5
Средногодишна инфлация	(%)	5,8	2,3	6,2	5,0	7,3
<b>Пазар на труда</b>						
Средногодишен брой на заетите		2 978 562	3 166 499	3 226 343	3 253 518	3 349 199
Обществен сектор		737 252	771 691	737 428	689 511	678 578
Частен сектор		2 241 310	2 394 808	2 488 915	2 564 007	2 670 621
Средномесечна работна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение за страната**	лв.	257,6	273,3	292,0	323,8	354,5
Обществен сектор	лв.	322,6	343,1	367,0	400,9	438,8
Частен сектор	лв.	217,8	232,5	254,0	288,4	317,0
Брой регистрирани безработни (в края на периода)		602 524	500 664	450 566	397 340	337 796
Ниво на безработица (до 2002 г. в края на периода; от 2003 г. средно за периода)	(%)	16,8	12,7	11,8	9,9	8,4

ФИСКАЛЕН СЕКТОР						
Приходи на консолидирания бюджет	млн. лв.	12 523,3	14 069,7	15 855,4	18 012,2	
Разходи на консолидирания бюджет	млн. лв.	12 732,5	14 068,8	15 198,9	16 678,5	
Касово салдо	млн. лв.	-209,2	0,9	656,4	1 333,7	
Вътрешен държавен дълг (средногодишни стойности)	млн. лв.	1 976,6	2 224,4	2 511,8	2 782,4	2 960,4
Външен държавен дълг (огодишни стойности)	млн. лв.	17 480,5	15 119,0	14 005,9	11 232,0	9 537,1
ФИНАНСОВ СЕКТОР						
Широки пари (МЗ)	хил. лв.	13 857 326	16 566 457	20 394 366	25 259 580	32 061 383,0
Годишна промяна	(%)	11,7	19,6	23,1	23,9	26,9
Кредит за неправителствения сектор	хил. лв.	6 397 179	9 487 449	14 109 843	18 662 582	23 255 949,0
Годишна промяна	(%)	44,0	48,3	48,7	32,3	24,6
Основен лихвен процент (среден за периода)	(%)	4,0	2,7	2,6		2,7
Валутен курс USD/BGL (среден за периода)		2,1	1,7	1,6	1,6	1,6
Лихвен спред (м/у лихвите по краткосрочни кредити и срочни депозити в лева)	(%)	6,7	6,1	6,0	4,9	4,9
ВЪНШЕН СЕКТОР						
Текуща сметка	млн. евро	-402,5	-972,3	-1 306,9	-2 621,9	-3 977,9
Износ	млн. евро	6 062,9	6 668,2	7 984,9	9 466,3	11 982,6
Внос	млн. евро	-7 940,9	-9 093,8	-10 938,4	-13 876,1	-17 372,7
Финансова сметка	млн. евро	1 842,9	2 325,1	2 294,9	3 560,1	5 395,6
Преки чуждестранни инвестиции в страната	млн. евро	980,0	1 850,5	2 735,9	3 103,3	4 104,5
Общ баланс	млн. евро	717,1	630,3	1 414,6	569,3	1 785,6
* Процентните промени са получени чрез аритметично осредняване на месечните индекси на НСИ при база 2000 г.=100.						
** Данните за 2006 г. са предварителни.						

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

За повече подробности относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството, виж т.4 “Рискови фактори”.

## 10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 10.1. Информация за капиталовите ресурси на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (както краткосрочни, така и дългосрочни).

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма ангажименти за извършване на капиталови разходи, различни от осъществяваните във връзка с основната му дейност – секюритизация на недвижими имоти.

Извършването на капиталови разходи в рамките на обичайната дейност на дружеството е свързано с разширяване и обновяване на наличната капиталова база. На този етап подобни

ангажименти са свързани с осъществяване на инвестициите в „Санта Марина”, гр. Созопол, „Свети Иван Рилски”, гр. Банско и в Черноморец.

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Вътрешен източник на средства за дружествата със специална инвестиционна цел е акционерния им капитал. **“ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ** в момента разполага с основен капитал в размер на 50 700 000 лв., като предстои увеличение до 60 840 000лв.

През 2006 г. и към деветмесечието на 2007 г. Дружеството покрива своите разходи, чрез собствени и привлечени средства. По-подробна информация за външното финансиране на дружеството е дадена в т.9.1. Финансово състояние.

**Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ  
за 2005 г., 2006 г. и към 30.09.2007 г.**

<b>ЛИКВИДНОСТ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>30.09.2007</b>
<b>Обща ликвидност</b>	7.50	1.64	2.59
<b>Бърза ликвидност</b>	7.50	0.66	0.66
<b>Незабавна ликвидност</b>	7.50	0.66	0.66
<b>Абсолютна ликвидност</b>	7.50	0.37	0.05

Към края на 2006 година коефициентите на ликвидност бележат значителна промяна, вследствие на което те достигат нормалните стойности за действащо предприятие. За предходния отчетен период (31.12.2005 г.) те са били твърде високи, поради краткия период на съществуване на дружеството през годината. За деветмесечието на 2007 г. се забелязва подобряване на общата ликвидност, спрямо края на 2006 г., докато абсолютната ликвидност се понижава поради засилена инвестиционна дейност през последното тримесечие.

Външните източници на парични средства са подробно пояснени в **т.10.3. Описание на нуждите от заеми и структура на финансирането на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ.**

Бъдещите промени в ликвидността на дружеството са свързани с очакванията за увеличаване темповете на продажбите и нотариални прехвърляния на апартаменти през 2007 и 2008 година, както и с включването на допълнителни източници на доходи под формата на наеми.

**10.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента.**

За периода 01.01.2006 – 31.12.2006 г. паричните потоци на **“ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ** са както следва:

**А. Парични потоци от оперативна дейност:**

**I. Постъпления – 15 397 хил. лв.**

1. постъпления от клиенти за продажби на недвижими имоти (апартаменти във вили със сезонен характер) – **9 288 хил. лв.**
2. Постъпления от лихви по разплащателни и депозитни сметки – **134 хил. лв.**
3. Постъпления от възстановен ДДС – **5 975 хил. лв.**

**II. Плащания – 833 хил. лв.**



1. Плащания към доставчици – наеми, застраховки, реклама, нотариални такси и др. – **691 хил. лв.**
2. Плащания свързани със заплати и осигуровки – **56 хил. лв.**
3. Курсови разлики – **6 хил. лв.**
4. Плащания към бюджета за ДДС и местни данъци и такси – **80 хил. лв.**

**Нетен паричен поток от оперативна дейност – 14 564 хил. лв.**

**Б. Парични потоци от инвестиционна дейност:**

**I. Постъпления – 221 хил. лв.**

1. Постъпления от продажба на инвестиционни имоти – **221 хил. лв.**

**II. Плащания – 74 255 хил. лв.**

1. Плащания за изграждане апартаменти във вили със сезонен характер, за придобиване на земи и изграждане на инвестиционни имоти – **74 255 хил. лв.**

**Нетен паричен поток от инвестиционна дейност – (74 034) хил. лв.**

**В. Парични потоци от финансова дейност:**

**I. Постъпления – 64 146 хил. лв.**

1. Постъпления от заеми (СИБанк АД) – **5 867 хил. лв.**
2. Постъпления от краткосрочно отпуснати заемни средства – **45 хил. лв.**
3. Постъпления от емитирани облигации – **7823 хил. лв.**
4. Постъпления от емитирани акции – **50 411 хил. лв.**

**II. Плащания – 509 хил. лв.**

1. Плащания по краткосрочно отпуснати заемни средства – **45 хил. лв.**
2. Плащания по заеми (СИБанк АД) – **215 хил. лв.**
3. Платени лихви и такси по кредити – **234 хил. лв.**
4. Такси за банкови операции – **15 хил. лв.**

**Нетен паричен поток от финансова дейност – 63 637 хил. лв.**

**НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК – 4 167 хил. лв.**

За периода 01.01.2007 – 30.09.2007 г. паричните потоци на **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** са както следва:

**А. Парични потоци от оперативна дейност:**

**I. Постъпления – 38 869 хил. лв.**

1. Постъпления от клиенти:
  - постъпления от клиенти за продажби на недвижими имоти (апартаменти във вили със сезонен характер) – **35 296 хил. лв.**
  - постъпления от наеми – **36 хил. лв.**
  - възстановени суми от доставчици – **467 хил. лв.**
2. Постъпления от лихви по разплащателни сметки – **26 хил. лв.**
3. Постъпления от възстановен ДДС – **3 044 хил. лв.**

**II. Плащания – 25 112 хил. лв.**

1. Плащания към доставчици – за изграждане апартаменти във вили със сезонен характер, възнаграждения за обслужващи дружества, комисионни за продадени имоти, наеми, застраховки, реклама, нотариални такси и др. – **24 833 хил. лв.**
2. Плащания свързани със заплати и осигуровки – **123 хил. лв.**
3. Курсови разлики – **10 хил. лв.**
4. Плащания към бюджета за ДДС и местни данъци и такси – **146 хил. лв.**

**Нетен паричен поток от оперативна дейност – 13 757 хил. лв.**

#### **Б. Парични потоци от инвестиционна дейност:**

##### **I. Постъпления – 1 438 хил. лв.**

1. Постъпления от продажба на дълготрайни активи (земи) – **1 438 хил. лв.**

##### **II. Плащания – 20 752 хил. лв.**

1. Плащания за придобиване на земи и изграждане на инвестиционни имоти – **20 752 хил. лв.**

**Нетен паричен поток от инвестиционна дейност – (19 314) хил. лв.**

#### **В. Парични потоци от финансова дейност:**

##### **I. Постъпления – 7 443 хил. лв.**

1. Постъпления от заеми (БПБ АД) – **7 443 хил. лв.**

##### **II. Плащания – 5 309 хил. лв.**

1. Плащания по заеми (БПБ АД) – **982 хил. лв.**
2. Плащания по заеми (СИБанк АД) – **3 419 хил. лв.**
3. Платени лихви и такси по кредити – **893 хил. лв.**
4. Такси за банкови операции – **15 хил. лв.**

**Нетен паричен поток от финансова дейност – 2 134 хил. лв.**

#### **НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК – (3 423) хил. лв.**

От данните за положителните парични потоци за 2007 г. се вижда, че най-голям дял имат постъпленията от продажби на апартаменти, който представлява 73.92% от всички положителни парични потоци. Постъпленията от дългово финансиране са 15.59%. През 2007 г. е извършена продажба на част от притежаваната от Дружеството земя, което формира положителен паричен поток от 3.01%. Възстановените суми от доставчици са 0.98% от паричните потоци, а постъпленията от лихви в разплащателните сметки, 0.05%. Частта на положителните потоци от наеми на търговски площи за 2007 г. е малък, възлизащ на 0.08%. Постъпленията от възстановен ДДС са 6.37% от общите постъпления.

### **10.3. Описание на нуждите от заеми и структура на финансирането на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

#### **10.3.1. Информация за външното финансиране ползвано от Дружеството**

- **Кредити**

Дата на сключване на договора за кредит	Кредитор	Вид на заема	Размер (в евро)	Срок (месеци)	Падеж	Обезпечение
20.06.2006 г.	СИБанк	За	3 000 000	24	20.06.2008 г.	Ипотeka на

		секюритизация на недвижими имоти, инвестиционен				недвижим имот
29.06.2007 г.	Българска Пощенска Банка	За оборотни средства	3 500 000	15	29.09.2008 г.	Ипотека на недвижим имот

- **Облигации**

Дата на издаване на емисията	Облигационери	ISIN код	Размер (в евро)	Срок (месеци)	Лихвен процент и падеж	Обезпечение
15.08.2006 г.	9 пенсионни фонда, 1 ПОК, 1 търговска банка и 1 инв. посредник	BG2100030068	4 000 000	60	6-мес. Euribor + 4,0% годишно, но не по-малко от 6,75%; 15.08.2011 г.	Ипотека на право на строеж

Дружеството не е издавало друга емисия облигации.<sup>8</sup>

През 2007 г. са договорени инвестиционен кредит на стойност от 2.580 млн. евро и револвиращ кредит в размер на 1.5 млн. евро, които ще бъдат усвоени през 2008 г. Целта на заемите е развитието на новите проекти на Дружеството, като инвестиционен проект Жилищната сграда в Черноморец, както и други предстоящи инвестиции. За повече информация виж т. 5.2.3. **Информация относно главните бъдещи инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.**

### 10.3.2. Информация за вземанията на Дружеството.

В таблицата са представени данни за вземанията на Дружеството към 31.12.2006 г. съгласно одитирания финансов отчет, както и данни към 30.09.2007 г. съгласно неодитирания финансов отчет за трето тримесечие на 2007 г.

#### Вземания на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2006 г. и към 30.09.2007 г.

	31.12.2006 г.	30.09.2007
Вземания от клиенти	104 000	172 663
Доставчици по аванси	3 000	8 466 899
Вземания от свързани лица	0	299 328
Данъци за възстановяване	3 185	392 000
<b>Общо търговски и други вземания</b>	<b>3 292 000</b>	<b>9 330 890</b>

### 10.3.3. Описание на нуждите от заеми на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

През 2007 г. е договорен инвестиционен кредит на стойност от 3.5 млн. евро, който ще бъде усвоен през 2008 г., както и 1.5 млн. евро оборотен кредит. Целта на заемите е развитието на новите проекти на Дружеството, като Черноморец II, както и други предстоящи инвестиции. (За повече информация виж т.5.2.3. **Информация относно главните бъдещи инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти)**

<sup>8</sup> За повече подробности вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за вторично публично предлагане на облигации

**10.4. Описание относно ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ.**

Ограниченията относно използването на капиталови ресурси произтичат от една страна от законоустановените ограничения по отношение дейността на дружествата със специална инвестиционна цел и от друга страна от възприетите от дружеството инвестиционна стратегия и цели. (По-подробно виж т. **5.2.1.2.4. Инвестиционни ограничения**).

По отношение източниците на външно финансиране, ограниченията са показани в чл.21 ал.2 от ЗДСИЦ, а именно:

(2) Дружеството със специална инвестиционна цел може да:

1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

**10.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници и средства, необходими за изпълнение.**

При успешно провеждане на настоящото увеличение на капитала с 10 140 нови акции, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 2.25 лв., през 2008 г. ще бъдат привлечени 22 815 хил. лв.

Дружеството има одобрени кредити съответно от 2,580 млн. евро за проектно финансиране (за подробности, виж точка 5.2.3.) и оборотен кредит до 1.5 млн. евро.

Друг източник на средства ще бъдат постъпленията от продажби на апартаменти, както и постъпленията от наеми през 2008 година, които се очаква да възлязат общо на 87 564 хил. лв. В постъпленията от продажби на апартаменти е включен ДДС.

**11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

Към момента на съставяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

**12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.****12.1. Значителни неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.****12.1.1. Основни тенденции, отразени в последния междинен финансов отчет.**

Основните тенденции, отразени в последният междинен финансов отчет на Дружеството към 30.09.2007г. са:

- Сумата на актива се увеличава до 82 691 хил. лв. от 72 610 хил. лв., като увеличението се дължи на реализираната печалба за периода, която е 7 848 хил. лв., на общото изменение на банковите кредити, които са нараснали с 2 367 хил. лв.
- Нетекущите активи намаляват от 54 064 хил. лв. до 43 156 хил. лв. след признаване на част от Разходите за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи в статия Други, които представляват апартаменти с Акт №16, които все още не са продадени. Друга част от Разходите за придобиване и

ликвидация на дълготрайни материални активи се прехвърлят, като Инвестиционни имоти.

- Текущите активи нарастват до 39 535 хил. лв. от 18 546 хил. лв. в резултат основно на увеличението на сумата в статия Други, която се увеличава до 26 176 хил. лв. от 2 114 хил. лв.
- Нетекущите пасиви за периода намаляват с 1 725 хил. лв., като основна причина за това е прекласифицирането на дългосрочния кредит от 1 733 хил. лв. в текущ пасив.
- Текущите пасиви нарастват до 15 277 хил. лв. от 11 319 хил. лв. основно поради увеличение на Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, които се увеличават от 3 919 хил. лв. до 8 694 хил. лв. Част от това увеличение се дължи на прекласифицирането на 1 733 хил. лв. от нетекущите активи в текущи пасиви.
- Нетните приходи от продажби са нараснали до 32 680 хил.лв. от 1034 хил.лв., което се дължи на отчитането на продажбата на 197 апартамента, наем на търговски площи и преоценки на активи.
- Нетните приходи от продажба на апартаменти са нараснали от 600 хил. лв. до 30 587 хил. лв.
- В общата стойност на разходите за дейността по икономически елементи (24 047 хил.лв.) основен дял заема балансовата стойност на продадените активи 19 779 хил. лв.
- Средните продажни цени на апартаментите във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол са нараснали за периода на годишна база с 8,9%. Във ваканционно селище „Св.Иван Рилски”, гр.Банско средните продажни цени апартаменти са останали непроменени.

### **12.2. Информация за тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за текущата финансова година.**

Освен горепосочените тенденции и планове, други събития, които биха имали значителен ефект върху перспективите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за текущата финансова година, са сключените договори за продажба на апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина” към 15.11.2007 г. , които имат основание да бъдат приключени до края на годината. Информация за тях е представена в следната таблица:

#### **Очаквания за счетоводно приключване на продажби за 4-то тримесечие на 2007 г. по проекти**

Проект	Бр. продажби	Кв.м.	Очакван приход (лв.)
Санта Марина общо	73	5,470	12,583,347
Етап 1	40	2971	5,946,545
Етап 2	33	2498	6,636,803

### **13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.**

Предвид обстоятелството, че „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ периодично е разкривало и разкрива информация, включваща данни за текущите и прогнозни финансови резултати и проектите на Дружеството, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не счита за необходимо представянето на данни за прогнозните или приблизителни стойности на печалбата в настоящия Регистрационен документ.

**14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.**

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.

Съставът на Съвета на директорите включва 3 лица. Дружеството се представлява от Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Маню Тодоров Моравенов.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

**14.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.****а) Членове на административни, управителни и надзорни органи.**

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

**МАНЮ ТОДОРОВ МОРАВЕНОВ – Председател на СД и Изпълнителен директор**

<u>Служебен адрес:</u>	гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б
<u>Образование:</u>	Висше. „Университет за национално и световно стопанство”, гр.София, 1995 г., магистър по специалност „Икономическа информатика”.
<u>Квалификация:</u>	Икономист-информатик
<u>Образователна степен:</u>	Докторска степен по специалност „Финанси, кредит и застраховка” към СУ „Климент Охридски”, 2007 г.
<u>Професионален опит:</u>	
2005 г. – понастоящем	„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
1999 г. – понастоящем	„СФБ Капиталов пазар” АД, Заместник-председател на Съвета на директорите
09.04.2004 г. - 15.07.2004 г.	„Капман Капитал” АД, Член на Съвета на директорите
1998 г. - 2005 г.	„Българска фондова борса – София” АД, Директор „Търговия и надзор”

**Маню Тодоров Моравенов участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи:**

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
„СФБ Капиталов пазар” АД	Заместник- председател на Съвета на директорите
ИП „Евро Гарант” АД	Изпълнителен директор

Маню Моравенов не е участвувал и не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Маню Моравенов не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материално-отговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

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

**ИВАЙЛО АЛЕКСАНДРОВ ПАНОВ – Член на Съвета на директорите****Служебен адрес:**

гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б

**Образование:**

Висше - Технически университет, гр. София, 1992 г. , магистърска степен по специалност „Автоматизация на дискретно производство”

Стопанска академия „Д. А. Ценов”, гр. Свищов – специалност „Финансов мениджмънт”, магистър, 2006 г.

**Професионален опит:**

1997 г. – понастоящем

„ФеърПлей Интернешънъл” АД, Ръководител на отдел „Продажби и инвестиции”

2000 г. – 2002 г.

„Кати – М” ООД, Управител

1996 г. -1998 г.

„Имотинвест” ООД, Съдружник и управител

1992 г. -1993 г.

„Интертайм Континентал” ООД, Брокер на недвижими имоти

През последните пет години Ивайло Панов не е бил член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Ивайло Панов не е участвувал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник.

Ивайло Панов не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материално-отговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

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

**ЗДРАВКО КИРИЛОВ ИВАНОВ – Член на Съвета на директорите****Служебен адрес:**

гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б

**Образование:**

Висше - „Университет за национално и световно стопанство”, гр. София – специалност „Макроикономика”, бакалавър, 2004 г.

**Професионален опит:**

Март 2007 г. – понастоящем	„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ - Член на Съвета на директорите
Ноември 2005г. - Март 2007 г.	„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ - Финансов анализатор
Юни 2003 г. – Октомври 2005 г.	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;

През последните пет години Здравко Иванов не е бил член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Здравко Иванов не е участвувал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник.

Здравко Иванов не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материално-отговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

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

Между членовете на Съвета на директорите на дружеството не съществуват фамилни връзки.

**б) Основатели**

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е учреден от следните физически и юридически лица:**

**„ФеърПлей Интернешънъл” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх” №51Б, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, записал 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, записал 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**, записал 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**, записала 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.



**14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство.**

Дружеството има едностепенна система на управление като се управлява от Съвет на директорите (подробна справка за тримата членове на съвета на директорите се съдържа в т. 14.1. б. „б”). Към момента на изготвяне на настоящия проспект на Дружеството не е известен минал, настоящ или бъдещ (потенциален) конфликти на интереси с никой от тримата членове на Съвета на директорите.

**15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.****15.1. Размер на изплатеното възнаграждение (включително всякаква непредвидена или отсрочена компенсация) и обезщетения в натура, дадени по т.14.1.б. „а”.**

За последния отчетен период – 30.09.2007 г. членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Маню Тодоров Моравенов – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 28 080 лв. (Двадесет и осем хиляди и осемдесет лв.)
- Ивайло Александров Панов – в качеството си на член на СД - 4 320 лв. (Четири хиляди триста и двадесет лв.) Сумата е изплатена за периода 01.04.2007 г.- 30.09.2007 г.
- Здравко Кирилов Иванов – в качеството си на член на СД - 8 867, 37 лв. (Осем хиляди осемстотин шестдесет и седем лв. и 37 ст.) Сумата е изплатена за периода 01.04.2007 г.- 30.09.2007 г.

Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството. (За повече информация вж. т. 21.3.9.2. *Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите*)

За финансовата 2006 г. размерът на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството възлиза на 30 590 лв. и е както следва:

- Анна Петрова Захариева – в качеството си на Председател на СД – 5 760 лв. (Пет хиляди седемстотин и шестдесет лв.)
- Дора Иванова Цолова – в качеството си на член на СД - 5 730 лв. (Пет хиляди седемстотин и тридесет лв.)
- Маню Тодоров Моравенов – в качеството си на член на СД и Изпълнителен директор- 19 100 лв. (Деветнадесет хиляди и сто лв.)

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

**15.2. Общите суми заделени или начислявани от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.**

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

**16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.****16.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжност от настоящите членове на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и период, през който същите са заемали длъжността.**

На проведеното на 20.03.2007 г. Годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството бяха извършени следните промени в състава на Съвета на директорите:

ОСА освободи Анна Петрова Захариева от длъжността Председател и член на Съвета на директорите, както и Дора Иванова Цолова от длъжността член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и съответно избра за членове на Съвета на директорите Ивайло Александров Панов и Здравко Кирилов Иванов (подробна справка за избраните нови двама членове на съвета на директорите се съдържа в т. 14.1. б. „б”).

Новоизбраните членове на Съвета продължават мандата на първия избран Съвет на директорите на дружеството, който съгласно Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е с продължителност три години. Договорите за управление на освободените двама членове на Съвета на директорите са сключени на 01.11.2005 г., т. е. мандатът на новоизбраните членове на Съвета на директорите следва да изтече на 01.11.2008 г. 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 преизбирането им или избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Договорът за управление на Маню Годоров Моравенов – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор е сключен на 19.07.2005 г. като същият е в сила от 01.08.2005 г., т. е. мандатът на г-н Моравенов следва да изтече към 01.08.2008 г.

Към датата на изготвяне на настоящия документ той заема длъжността в продължение на 2 г., 3 м.

Договорите за управление на Здравко Кирилов Иванов и Ивайло Александров Панов са сключени на 21.03.2007 г. и към настоящия момент същите са заемали длъжността в продължение на 0 г., 8 м. и 11 дни.

Както и останалите членове на Съвета на директорите, изпълнителният директор може да бъде преизбран без ограничение и продължава да изпълнява функциите си и след изтичане на мандата на заеманата длъжност до неговото преизбиране, съответно до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

**16.2. Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, във връзка с предоставяне на обезщетения при освобождаване от длъжност.**

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 вознаграждения до края на мандата. Обезщетението е за сметка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

На нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

**16.3. Изявление относно спазването от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ на режима/режимите за корпоративно управление в Република България.**

В началото на 2006 г. бе разработена и одобрена от Съвета на директорите Програма за добро корпоративно управление на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Програмата бе разработена в съответствие с международните стандарти за добро корпоративно управление на

Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), приети на 18.12.2002 г. от ДКЦК, сега Комисия за финансов надзор (КФН).

Разработената Програма за добро корпоративно управление определя правата и задълженията между отделните участници в Дружеството - Съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения.

**Основните цели на Програмата за добро корпоративно управление са:**

- Въвеждане и прилагане на принципите на добро корпоративно управление в Дружеството;
- Стимулиране успешното реализиране на краткосрочните и дългосрочни цели на Дружеството;
- Поддържане на ефективни и честни взаимоотношения между акционерите, Съвета на Директорите и мениджмънта на Дружеството;
- Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и всички лица, заинтересувани от управлението на Дружеството и неговото развитие;
- Популяризиране и зачитане на високи етични принципи и доближаване до световните стандарти за добро корпоративно управление.

**Основните принципи, залегнали в рамката на корпоративното управление на Дружеството са:**

- Защита на правата на акционерите.
- Равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност.
- Признаване правата на заинтересованите лица по закон.
- Разкриване на информация за дружеството и прозрачност.
- Отговорности на управителните органи.

В съответствие с изпълнение на принципите за добро корпоративно управление залегнали в **Програмата**, политиката на СД и дейността по връзки с инвеститорите през 2006 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

Към датата на изготвяне на настоящия документ принципите заложи в **Програмата за корпоративно управление** се изпълняват.

## **17. ЗАЕТИ ЛИЦА.**

### **17.1. Информация за заетите в дружеството лица, разбивка на заетите лица по главни категории дейности.**

*Снежана Димитрова Йотинска* - Директор за връзки с инвеститорите, назначена по трудов договор от 01.09.2005 г.

*Светослав Петров Солтариев* – Финансов Анализатор, назначен по трудов договор от 01.04.2006 г.

*Константин Красимиров Димитров* – Юриконсулт, назначен по трудов договор от 05.06.2006 г.

*Илия Радков Комитов* – Директор „Маркетинг”, назначен по трудов договор от 19.11.2007 г.

*Миглена Венцеславова Димитрова* – Административен секретар, назначена по трудов договор от 01.08.2007 г.

На изброените по-горе лица не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност, през последните 5 години.

**Към настоящия момент няма служители, от чиято работа Дружеството да зависи.**

## **17.2. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента.**

Към 30.09.2007 г. Маню Тодоров Моравенов – Председател на СД и Изпълнителен директор на Дружеството притежава 900 (деветстотин) броя акции от капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**. Нито едно друго лице от посочените в т.т. 14.1. и 17.1. не притежава акции от капитала на Дружеството.

Нито едно лице от посочените в т.т. 14.1. и 17.1. или други лица 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.

## **18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.**

**18.1. Лица, които пряко или косвено имат участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по реда на българското законодателство, размер на участието.**

### **18.1.2. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас**

#### **18.1.2.1. Структура на учредителния капитал (акционери притежаващи над 5%)**

**„ФеърПлей Интернешънъл” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх” №51Б, 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.

#### **18.1.2.2. Структура на капитала след първоначалното увеличение (акционери притежаващи над 5%)**

**„ФеърПлей Интернешънъл” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх” №51Б, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава 465 810 (четиристотин шестдесет и пет хиляди, осемстотин и десет) броя акции с право на глас на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 71,66% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Марио Захариев Захариев** притежава 61 000 /шестдесет и една хиляди/ броя акции с право на глас на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 9,38% 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 5,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

#### **18.1.2.3. Структура на капитала след второто увеличение (акционери притежаващи над 5%)**

**„ФеърПлей Интернешънъл” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” 51Б, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава 18 166 590 (осемнадесет милиона, сто шестдесет и шест хиляди, петстотин и деветдесет) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 71,66% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Марио Захариев Захариев** притежава 2 379 000 (два милиона, триста седемдесет и девет хиляди) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 9,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Анна Петрова Захариева**, притежава 1 365 000 (един милион, триста шестдесет и пет хиляди) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 5,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

#### **18.1.2.4. Структура на капитала след третото увеличение (акционери притежаващи над 5%)**

**„ФеърПлей Интернешънъл” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” 51Б, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава 37 316 426 (тридесет и седем милиона, триста и шестнадесет хиляди, четиристотин двадесет и шест) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 73,6% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Марио Захариев Захариев** притежава 4 758 000 (четири милиона, седемстотин петдесет и осем хиляди) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 9,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Анна Петрова Захариева**, притежава 2 730 000 (два милиона, седемстотин и тридесет хиляди) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 5,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

#### **18.1.2.5. Структура на капитала (акционери притежаващи над 5%) понастоящем - към 30.09.2007 г.**

**„ФеърПлей Интернешънъл” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” 51Б, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава 33 350 550 (тридесет и три милиона, триста и петдесет хиляди, петстотин и петдесет) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 65,78% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Марио Захариев Захариев** притежава 4 763 857 (четири милиона, седемстотин шестдесет и три хиляди, осемстотин петдесет и седем) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 9,4% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Анна Петрова Захариева**, притежава 2 730 000 (два милиона, седемстотин и тридесет хиляди) броя акции с право на глас на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, което представлява 5,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

### **18.2. Изявление относно различните права на глас на главните акционери на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

Всички издадени от дружеството акции принадлежат към един клас, респективно всяка акция в капитала на „**ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** дава право на един глас в общото

събрание. Упражняването на това право би могло да бъде ограничено само в предвидените в закона случаи – например акционерите, притежаващи значително участие в капитала, няма да могат да упражнят това свое право в случаите когато биха се явили заинтересувани лица в сделки, за чието сключване се иска овластяване от ОСА.

### **18.3. Изявление относно пряко или косвено притежание или контрол върху „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Име	ПРЯКО УЧАСТИЕ		ПРЯКО И ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	
	Бр. Акции	% участие	Бр. Акции	% участие
1. ФеърПлей Интернешънъл АД	33 350 550	65.80%	40 844 407	80.56%
2. Марио Захариев Захариев	4 763 857	9.40%	40 844 407	80.56%
3. Анна Петрова Захариева	2 730 000	5.38%	40 844 407	80.56%

“ФеърПлей Интернешънъл” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. “Черни връх” 51Б, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава пряко 33 350 550 (тридесет и три милиона, триста и петдесет хиляди, петстотин и петдесет) броя акции с право на глас от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 65,78% от гласовете в Общото събрание на емитента и общо (пряко и чрез свързани лица) 40 844 407 (четиридесет милиона осемстотин четиридесет и четири хиляди четиристотин и седем) броя акции с право на глас от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 80,56% от гласовете в Общото събрание на емитента. Свързаността се изразява от една страна в наличието на брак м/у акционерите Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева и от друга в качеството на акционерите Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева на изпълнителни директори на „ФеърПлей Интернешънъл” АД.

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

**Марио Захариев Захариев** притежава пряко 4 763 857 (четири милиона, седемстотин шестдесет и три хиляди, осемстотин петдесет и седем) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 9,40% от гласовете в Общото събрание на емитента и общо (пряко и чрез свързани лица) 40 844 407 (четиридесет милиона осемстотин четиридесет и четири хиляди четиристотин и седем) броя акции с право на глас от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 80,56% от гласовете в Общото събрание на емитента. Свързаността се изразява от една страна в наличието на брак м/у акционерите Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева и от друга в качеството на акционера Марио Захариев Захариев на Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ФеърПлей Интернешънъл” АД.

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

**Анна Петрова Захариева**, притежава пряко 2 730 000 (два милиона, седемстотин и тридесет хиляди) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което

представлява 5,38% от гласовете в Общото събрание на емитента и общо (пряко и чрез свързани лица) 40 844 407 (четиридесет милиона осемстотин четиридесет и четири хиляди четиристотин и седем) броя акции с право на глас от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 80,56% от гласовете в Общото събрание на емитента. Свързаността се изразява от една страна в наличието на брак м/у акционерите Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева и от друга в качеството на акционера Анна Петрова Захариева на изпълнителен директор на „ФеърПлей Интернешънъл” АД.

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

Притежаваните от изброените по-горе лица акции принадлежат към същия клас, както всички останали издадени акции та Дружеството, респективно всяка акция в капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ дава право на един глас в общото събрание. Упражняването на това право ще бъде ограничено в предвидените в закона случаи – например акционерите, притежаващи значително участие в капитала, няма да могат да упражнят това свое право в случаите когато биха се явили заинтересувани лица в сделки, за чието сключване се иска овластяване от ОСА.

**18.4. Изявление относно договорености, известни на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

Доколкото е известно на Дружеството договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не са налице.

**19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.**

**19.1. Естество и обхват на транзакциите, които са значителни за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ като единична транзакция и в тяхната цялост. Непогасени заеми към свързани лица, включително гаранции от всякакъв вид, дължими суми.**

От учредяването на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ до момента Дружеството е сключвало сделки със *свързани лица* (по смисъла на т.б.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.

- **Овластявания за сключване на сделки по реда на по реда на чл. 114а от ЗППЦК**

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

„При съблюдаване на всички законоустановени изисквания за това, включително по ЗДСИЦ, ЗППЦК и вс. др. да придобие в полза на дружеството недвижими имоти, собственост на “Санта Марина” АД, 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. **ВКЛЮЧИТЕЛНО** в случай на промяна в собствеността на имоти, в следствие на която същите бъдат придобити от “Санта Марина” АД, гр. София;

**II.** Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е овластен от общото събрание на акционерите на дружеството (Решение 11 по Протокол от проведено на 06.06.2006 год. Редовно годишно общо събрание на акционерите) да придобие от собственика „Иван Рилски Пропъртис” ООД, в полза на дружеството:

1. **ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ ИМОТ № 089021 /нула, осем, девет, нула, две, едно/ по плана на град Банско, местността “Свети Иван”, целият с площ от 13 246 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: имот № 089001, имот № 089004, имот № 089005, имот № 089008, имот № 089011, имот № 089012 и от една страна път И/ИЛИ ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО.**

2. **КАКТО И/ИЛИ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ЗА КОЯТО И ДА Е ОТ СГРАДИТЕ И/ИЛИ ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ /хотелска сграда, която и да е от жилищните сгради за сезонно обитаване, отделни апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимия имот.**

3. **КАКТО И/ИЛИ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ КОЯТО И ДА Е ОТ СГРАДИТЕ И/ИЛИ ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ /хотелска сграда, която и да е от жилищните сгради за сезонно обитаване, отделни апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които са изградени към настоящия момент и/или ще бъдат изградени в недвижимия имот.**



- Значителни транзакции с натрупване към 30.09.2007г. (в лв.)

Сключени договори със „Санта Марина” АД:

<b><u>Договор 31.10.2005</u></b>			
	<b>Договор</b>	<b>Платено</b>	<b>За плащане</b>
право на строеж			
вила 15.16.18.20	449 862,00	449 862,00	0,00
<b><u>Договор 15.3.2006</u></b>			
вила 15.16.18.20	-		
строителство	7 370 989,33	7 370 989,33	0,00
<b><u>Договор 20.06.2006</u></b>			
41 бр. апартаменти на груб строеж	<b>Договор</b>	<b>Платено</b>	<b>За плащане</b>
и довършителни работи	3 737 609,00	3 737 609,00	0,00
<b><u>Договор 26.09.2006</u></b>			
Покупка и строителство на апартаменти	<b>Договор</b>	<b>Платено</b>	<b>За плащане</b>
вила 17 и 19	4 665 828,05	4 552 929,79	112 898,25
<b><u>Договор 18.08.2006</u></b>			
Покупка и строителство на апартаменти	<b>Договор</b>	<b>Платено</b>	<b>За плащане</b>
	4 189 342,35	3 575 711,97	613 630,38
<b><u>Договор 29.09.2006</u></b>			
Покупка на търговски комплекс	<b>Договор</b>	<b>Платено</b>	<b>За плащане</b>
	4 486 700,00	4 486 700,00	0,00
<b><u>Договор 02.10.2006</u></b>			
Покупка и строителство на апартаменти	<b>Договор</b>	<b>Платено</b>	<b>За плащане</b>
	17 698 421,65	17 629 877,65	68 544,00
<b><u>Договор 03.10.2006</u></b>			
Покупка и строителство на търговски комплекс	<b>Договор</b>	<b>Платено</b>	<b>За плащане</b>
	1 753 800,00	1 714 000,00	39 800,00
<b><u>Договор 30.10.2006</u></b>			
покупка	<b>Договор</b>	<b>Платено</b>	<b>За плащане</b>
УПИ VII 35014	1 409 540,00	1 409 540,00	0,00
УПИ XI 35023	620 330,00	620 330,00	0,00
<b><u>Договор 26.10.2006</u></b>			

покупка	Договор	Платено	За плащане
УПИ VI 35008;35009	1 054 416,00	1 054 416,00	0,00
УПИ XVII 35018	1 359 614,00	1 359 614,00	0,00
УПИ XIX 35018	796 455,00	796 455,00	0,00
Анекси за строителство III етап	4 755 616,00	2 566 666,00	2 188 950,00
<b><u>Договор 03.10.2006</u></b>			
	-		
покупка	Договор	Платено	За плащане
УПИ V 35001	516 769,00	516 769,00	0,00
УПИ XII 35004	1 364 064,00	1 364 064,00	0,00
<b><u>Договор 30.10.2006</u></b>			
	-		
покупка	Договор	Платено	За плащане
<b><u>УПИ VIII 35005 35031</u></b>	1 502 100,00	1 502 100,00	0,00
<b><u>Договор земя 18.12.2006</u></b>			
Покупка на поземлени имоти	Договор	Платено	За плащане
35024	710 820,00	710 820,00	0,00
35085	526 598,00	526 598,00	0,00
<b><u>Договор 30.05.2007</u></b>			
Покупка на поземлени имоти	Договор	Платено	За плащане
035021	779 608,00	779 608,00	0,00
035082	536 412,00	536 412,00	0,00
<b><u>Договор 29.06.2007</u></b>			
Покупка на поземлени имоти	Договор	Платено	За плащане
035006			
035006	269 883,00	250 000,00	19 883,00
<b><u>Договор 30.09.2007</u></b>			
строителство апартаменти	Договор	Платено	За плащане
	4,755,616.00	2,566,666.00	2,188,950.00

**Сключени договори с „Иван Рилски” ООД:**

<u>Договор 18.08.2006</u>	-		
Покупка на апартаменти и строителство	Договор	Платено	За плащане
	6 223 641,95	6 223 641,95	0,00
<u>Договор 26.07.2006</u>	-		
Хотел	Договор	Платено	За плащане
Покупка на Право на строеж	1 866 448,57	1 866 448,57	0,00
Строителство	11 851 678,50	11 806 863,00	44 815,50

**19.2. Сумата или процентът, който представляват транзакциите между свързани лица от оборота на емитента (с натрупване към 30.09.2007г.).**

Общо осъществени транзакции между свързани лица	Общо инвестиции на дружеството
<b>77,619,416 лв.</b>	<b>88,531,100 лв.</b>

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** не е отпусвало 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.

Никой от посочените в настоящия документ експерти или консултанти не притежава акции на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента, съответно възнаграждението им да зависи от успеха на вторичното публично предлагане на облигациите, за което е изготвен този документ.

**20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.****20.1. Историческа финансова информация.**

Годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2005 г. и 2006 г., заедно с одиторските доклади са приложени към Регистрационния документ. Междинният финансов отчет към 30.09.2007 г. също представлява приложение към Регистрационния документ.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ Дружеството е изготвило Отчет за управление за 2006 г.

**20.2. Проформа финансова информация.**

Независимо, че промените по отношение на един или повече показатели за размера на дейността на Дружеството са значителни, проформа финансова информация не е приложима. Промените не се дължат на конкретна транзакция, а са в резултат от нормалната дейност на Дружеството.

**20.3. Финансови отчети.**

Годишните финансови на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2005 г. и 2006 г., одитирани от регистриран одитор включват:

- Баланс;
- Отчет за доходите;
- Отчет за паричните потоци;
- Отчет за собствения капитал;
- Приложения към финансовите отчети.

**20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация.****20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана.**

Историческата финансова информация е одитирана и пълните одиторски доклади на Дружеството за 2005 г. и 2006 г. са приложени към настоящия документ.

**20.4.2. Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите.**

Няма друга информация от Регистрационния документ или от другите части на проспекта, които да са били одитирани от одиторите на Дружеството.

**20.4.3. Когато финансовите данни в документа не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани.**

Междинни финансови отчети за текущата година. Неодитиран междинен финансов отчет към 30.09.2007 г.

БАЛАНС					(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.:	50 700	50 700
2. Сгради и конструкции			обикновени акции	50 700	50 700

3. Машини и оборудване	18		привилегировани акции		
4. Съоръжения			Изкупени собствени обикновени акции		
5. Транспортни средства			Изкупени собствени привилегировани акции		
6. Стопански инвентар	121		Невнесен капитал		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	16 886	46442	Общо за група I:	50 700	50 700
8. Други			II. Резерви		
Общо за група I:	17 025	46 442	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	270	270
II. Инвестиционни имоти	26 131	7 611	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:	270	270
4. Други			III. Финансов резултат		
Общо за група IV:	0	0	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	817	-24
			неразпределена печалба	841	
V. Търговска репутация			непокрита загуба	-24	-24
1. Положителна репутация			еднократен ефект от промени в счетоводната политика		
2. Отрицателна репутация			2. Текуща печалба	7 848	841
Общо за група V:	0	0	3. Текуща загуба		
VI. Финансови активи			Общо за група III:	8 665	817
1. Инвестиции в:	0	0			
дъщерни предприятия					
смесени предприятия			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	59 635	51 787
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		1 733
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	7 779	7 771
2. Вземания по търговски заеми			6. Други		
3. Вземания по финансов лизинг			Общо за група I:	7 779	9 504
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):	43 156	54 064	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	7 779	9 504
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>					
I. Материални запаси			<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
1. Материали			I. Търговски и други задължения	8 694	3 919
2. Продукция			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		
3. Стоки			2. Текуща част от нетекущите задължения		
4. Незавършено производство	2 625	8 582	3. Текущи задължения, в т.ч.:	6 497	7 180
5. Биологични активи			задължения към свързани предприятия	4	2
6. Други	26 176	2 114	задължения по получени търговски заеми		
Общо за група I:	28 801	10 696	задължения към доставчици и клиенти	2	689
			получени аванси	6 478	6 469
II. Търговски и други вземания			задължения към персонала	9	14
1. Вземания от свързани предприятия	299		задължения към осигурителни предприятия	3	3
2. Вземания от клиенти и доставчици	173	104	данъчни задължения	1	3
3. Предоставени аванси	8 467		4. Други	86	220
4. Вземания по предоставени търговски заеми			5. Провизии		
5. Съдебни и присъдени вземания			Общо за група I:	15 277	11 319
6. Данъци за възстановяване	392	3 185			
7. Вземания от персонала					
8. Други			II. Други текущи пасиви		
Общо за група II:	9 331	3 292	III. Приходи за бъдещи периоди		
			IV. Финансирания		
III. Финансови активи					
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч. дългови ценни книжа	0	0			
деривативи			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	15 277	11 319
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	42	192			
2. Парични средства в безсрочни депозити	732	4005			
3. Блокирани парични средства					
4. Парични еквиваленти					

Общо за група IV:	774	4 197		
V. Разходи за бъдещи периоди	629	361		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	39 535	18 546		
<b>ОБЩО АКТИВИ (А + Б):</b>	<b>82 691</b>	<b>72 610</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):</b>	<b>82 691 72 610</b>

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ			(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	1	1. Продукция		
2. Разходи за външни услуги	3 996	93	2. Стоки	29 133	600
3. Разходи за амортизации	5		3. Услуги	70	
4. Разходи за възнаграждения	99	36	4. Други	3 477	434
5. Разходи за осигуровки	17	6	<b>Общо за група I:</b>	<b>32 680</b>	<b>1 034</b>
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	19 779	392			
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство			<b>II. Приходи от финансиране</b>		
8. Други, в т.ч.:	150	2	в т.ч. от правителството		
обезценка на активи					
провизии			<b>III. Финансови приходи</b>		
<b>Общо за група I:</b>	<b>24 047</b>	<b>530</b>	1. Приходи от лихви	26	87
			2. Приходи от дивиденди		
<b>II. Финансови разходи</b>			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		
1. Разходи за лихви	759	162	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	10	5	<b>Общо за група III:</b>	<b>26</b>	<b>87</b>
4. Други	42	18			
<b>Общо за група II:</b>	<b>811</b>	<b>185</b>			
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	<b>24 858</b>	<b>715</b>	<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	<b>32 706</b>	<b>1 121</b>
<b>В. Печалба от дейността</b>	<b>7 848</b>	<b>406</b>	<b>В. Загуба от дейността</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<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>	<b>24 858</b>	<b>715</b>	<b>Г. Общо приходи (Б + IV + V)</b>	<b>32 706</b>	<b>1 121</b>
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>7 848</b>	<b>406</b>	<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Разходи за данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

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>7 848</b>	<b>406</b>	<b>Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>			<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>		
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	<b>7 848</b>	<b>406</b>	<b>Ж. Нетна загуба за периода</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Всичко (Г + V + Е):</b>	<b>32 706</b>	<b>1 121</b>	<b>Всичко (Г + Е):</b>	<b>32 706</b>	<b>1 121</b>

<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	Текущ период	Предходен период
<b>а</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b><i>А. Парични потоци от оперативна дейност</i></b>		
1. Постъпления от клиенти	35 779	2 617
2. Плащания на доставчици	-24 833	-27
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-123	-34
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	2 898	2 207
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата		
7. Получени лихви	26	87
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		
9. Курсови разлики	-10	-5
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност		
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>13 757</b>	<b>4 845</b>
<b><i>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</i></b>		
1. Покупка на дълготрайни активи	-20 752	-42 340
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	1 438	
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>	<b>-19 314</b>	<b>-42 340</b>
<b><i>В. Парични потоци от финансова дейност</i></b>		
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа		58 247
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа		
3. Постъпления от заеми	7 443	5 912



4. Платени заеми	-4 401	-45
5. Платени задължения по лизингови договори		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-893	-132
7. Изплатени дивиденди		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-15	-12
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	2 134	63 970
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	-3 423	26 475
<i>Д. Парични средства в началото на периода</i>	774	26 505
<i>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</i>	774	26 505
наличност в касата и по банкови сметки		
блокирани парични средства		

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

	( в хи. лв.)										
		Резерви					Натру пани печ/за г				
ПОКАЗАТЕЛИ	Основен капитал	преми от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целени резерви			печалба	загуба	Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
				общи	специали зирани	други					
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	50 700	270					841	-24		51 787	
<b>Промени в началните салда поради:</b>											
Ефект от промени в счетоводната политика											
Фундаментални грешки											
<b>Коригирано салдо в началото на отчетния период</b>	50 700	270					841	-24		51 787	
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>							7 848			7 848	
1. Разпределение на печалбата за:											
дивиденди											
други											
2. Покриване на загуби											
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч. увеличения											

намаления										
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.										
увеличения										
намаления										
5. Ефект от отсрочени данъци										
6. Други изменения										
<b>Салдо към края на отчетния период</b>	<b>50 700</b>	<b>270</b>				<b>8 689</b>	<b>-24</b>		<b>59 635</b>	
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина										
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация										
<b>Собствен капитал към края на отчетния период</b>	<b>50 700</b>	<b>270</b>				<b>8 689</b>	<b>-24</b>		<b>59 635</b>	

**20.5. Актуалност на последната финансова информация.**

Последната дата, към която са показани финансови данни в този Документ е 30.09.2007г.

**20.6. Междинна и друга финансова информация.**

Междинният финансов отчет към 30.09.2007 г . е приложен към настоящия Документ за регистрация на акции.

**20.7. Описание на политиката на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ относно разпределението на дивиденди.**

„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:
  - продажната цена на недвижимия имот, и
  - сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
- увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:

а) прихода от продажбата 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.

Към момента на изготвяне на настоящия документ дружеството не е разпределяло дивидент.

## **20.8. Правни и арбитражни производства.**

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е било страна по арбитражни и/или съдебни спорове.

## **20.9. Изявление относно значителни промени във финансовата или търговска позиция на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* няма значителни промени във финансовата или търговска позиция.

По данни на КНФ към 30.09.2007 г. Дружеството има 14,59% пазарен дял в структурата на българските АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти ( без земеделска земя).

## **21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **21.1. Акционерен капитал**

#### **21.1.1. Размер на емитирания капитал.**

Към датата на настоящия документ капиталът на Емитента е 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лева, разпределен на 50 700 000 (седемдесет милиона и седемстотин хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички издадени акции са изплатени напълно, посредством парични вноски.

*„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.

#### **21.1.2. История на акционерния капитал.**

Учредителният капитал на дружеството е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) бр. обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

На учредителното събрание на дружеството, проведено на 15.07.2005 г., в изпълнение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е решено капиталът на дружеството да бъде увеличен с нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) бр. обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Подписката е приключила успешно на 05.04.2006 г. и на 12.04.2006 г. увеличението на капитала е вписано в търговския регистър.

На заседание на Съвета на директорите на дружеството от 10.05.2006 г. е решено капиталът на дружеството да бъде увеличен с нови 24 700 000 (двадесет и четири милиона и седемстотин хиляди) бр. обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Подписката е приключила успешно на 17.07.2006 г. и на 18.07.2006 г. увеличението на капитала е вписано в търговския регистър.

На заседание на Съвета на директорите на дружеството от 22.07.2006 г. е решено капиталът на дружеството да бъде увеличен с нови 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) бр. обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Подписката е приключила успешно на 27.09.2006 г. и на 28.09.2006 г. увеличението на капитала е вписано в търговския регистър.

На заседание на Съвета на директорите на дружеството от 05.11.2007 г. е решено капиталът на дружеството да бъде увеличен с нови 10 140 000 (десет милиона сто и четиридесет хиляди) бр. обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

## **21.2. Устав.**

Уставът на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 15.07.2005 г. в гр. София и е изменян и допълван с решения на ОСА от 16.12.2005 г., от 06.03.2006год., от 06.06.2006год. и от 20.03.2007год.

### **21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и къде същите могат да бъдат намерени в устава.**

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е създадено с цел секюритизиране на недвижими имоти и е 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.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор или такива, които се намират извън територията на Република България.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предмета му на дейност и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

Основната инвестиционна цел на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ 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.

Другите инвестиционни цели на дружеството, съгласно устава, са:

- 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;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

### **21.2.2. Резюме на разпоредбите на устава във връзка с членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

Разпоредбите относно Съвета на директорите на дружеството се съдържат в Раздел втори на Глава трета от Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. По-долу се съдържа кратко резюме на текстовете на посочените разпоредби.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание за срок от 4 (четири) години като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. (относно мандата на членовете на Съвета на директорите, чл. 45 от Устава)

Съветът на директорите се състои от 3 (три) физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променян от Общото събрание по всяко време. (относно състава на Съвета на директорите, чл. 46 от Устава)

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

- служител в Дружеството;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в Общото събрание;
- свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
- свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Управлението и представителството на дружеството се урежда в чл. 47 от Устава.

Правомощията на Съвета на директорите са уредени в чл. 48 от Устава и най-общо се състоят в следното:

- подготвя документите и материалите, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание и организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- докладва за дейността на дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
- прави предложение пред Общото събрание на дружеството за разпределяне на печалбата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване от общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
- застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
- взема решения относно инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 13 от Устава;
- взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

- В срок до 5 (пет) години от получаването на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 200 000 000 (двеста милиона) лева. Условието на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

Предвидените кворуми и мнозинства за вземане на решенията попадащи в прерогативите на Съвета на директорите се съдържат в разпоредбите на Чл. 50 от Устава.

Дължимата грижа и лоялност от страна на членовете на Съвета на директорите, както и правилата за недопускане на конфликт на интереси се съдържат в разпоредбите на чл. 51 от Устава.

Редът за работа на Съвета на директорите се урежда в разпоредбите на чл. 52 до чл. 54, включително, от Устава.

Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се уреждат от разпоредбите на чл. 55 при спазване на ограниченията на разпоредбата на чл. 60 от Устава.

### **21.2.3. Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до акциите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.**

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** издава само безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции. Дружеството издава обикновени акции, като след задължителното първоначално увеличение на капитала може да издава и привилегирани акции съгласно чл. 22 от Устава.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо. Към настоящия момент всички акции на дружеството образуват един клас.

Акциите на Дружеството са неделими и в случай че акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът трябва да бъде упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно.

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

**Обикновените акции, каквито са всички издадени до момента от дружеството, включително акциите предлагани с настоящия документ дават следните права:**

- Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.
- 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. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към тази дата.
- Дружеството разпределя дивиденди по реда и условията, предвидени в закона и настоящия устав, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Дружеството може да издава привилегирани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Дружеството може да издава привилегирани акции без право на глас при условията на чл. 182, ал. 1, изр. второ от ТЗ.

Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

Правата, които би могла да дава емисия привилегирани акции на Дружеството, включително размера на гарантирания и допълнителен дивидент, както и условията и редът за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с решението за увеличаване на капитала чрез издаването на привилегирани акции, в съответствие със закона и настоящия Устав.

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.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на акциите 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 настоящия Устав.

Гарантираният и допълнителният дивидент за всяка година се заплащат при наличие на печалба за съответната година. Гарантираният дивидент се заплаща 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.

#### **21.2.4. Описание на условията за свикване на годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане.**

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.

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 привилегировани 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.

Съгласно разпоредбата на Чл. 118, ал. 2, т.3 от ЗППЦК Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред. Съдът се произнася незабавно по искането.

#### **21.3. Допълнителна информация, съгласно Приложение № 3 към чл. 3, ал. 6 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.**

##### **21.3.1. Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.**

Подробно описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източници на финансиране, максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал се съдържа съответно в т.5.2. Инвестиции от настоящия документ.

### **21.3.2. Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които Дружеството взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо секюритизираните недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.**

Подробно описание на ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които то взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо секюритизираните недвижими имоти са представени в т. 5.2.1.2.4. Инвестиционни ограничения от настоящия Документ.

### **21.3.3. Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи, критерии, на които отговарят недвижимите имоти, в които инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти.**

Подробно описание на инвестиционните цели, инвестиционната политика и другите възможни инвестиции на Дружеството е представена в т. 5.2. Инвестиции.

### **21.3.4. Информация за придобитите недвижими имоти.**

#### **21.3.4.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти.**

В таблица е представена информация за недвижимите имоти според тяхното предназначение и техния относителен дял спрямо секюритизираните недвижими имоти към 30.09.2007 г.

По предназначение	Стойност в лв.	Дял %
Текущи инвестиции във ваканционни апартаменти	25 946 834	36%
Текущи Инвестиции в хотели	16 921 564	24%
Инвестиции в търговски площи	6 292 365	9%
Поземлени имоти	22 415 266	31%
<b>Общо:</b>	<b>71 576 028</b>	<b>100.00%</b>

#### **21.3.4.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти.**

В таблица е представена информация за местонахождението на недвижимите имоти на Дружеството и техния относителен дял спрямо секюритизираните недвижими имоти към 30.09.2007 г.

По местонахождение	Стойност в лв.	Дял %
Созопол	45 219 087	63%
Черноморец	3 415 630	5%
Банско	19 058 833	27%
Паничище	2 684 227	4%
Сандански	1 198 252	2%
<b>Общо:</b>	<b>71 576 028</b>	<b>100.00%</b>



Стойността на недвижимите имоти в размер на 71 576 хил. лв. се отразява в баланса в следните четири статии: „Разходи за придобиване на ДМА” – 16 886 хил. лв, „Инвестиционни имоти” – 26 131 хил. лв, „Незавършено производство”- 2 625 хил. лв и „Други” от Текущи активи” – 25 934 хил. лв.

#### **21.3.4.3. Описание на недвижимите имоти, 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 т.5.2.Инвестиции.

#### **21.3.4.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

Подробна информация за извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти към 30.09.2007 г. е представена в т. 8.1. от настоящия документ.

#### **21.3.4.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти.**

Към 30.09.2007 г. активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадения под наем обект в с.Черноморец и отдадения под наем търговски комплекс от Етап 1 на Ваканционен комплекс „Санта Марина”.

Общата стойност на активите отдадени за ползване срещу заплащане е 7 779 хил.лв. и включва:

- инвестиционни разходи за ремонтни работи на обект с. Черноморец – 1 451 хил. лв.
- недвижим имот (земя и сграда) в с. Черноморец със справедлива стойност 1 753 хил. лв.
- търговски комплекс в гр. Созопол, местността “Св. Марина” със справедлива стойност 4 575 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи ( 71 576 хил.лв.) е 10,87%.

#### **21.3.4.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори.**

В таблицата по-долу е представена подробна информация за застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти .

Полица	Банско		В полза на	Срок на застраховката		Обща сума	Вноски лв.	Дата
	Застраховател на компания	Вид						
7015240124	Уника АД	Банско апартаменти		30.9.2007	29.9.2008	€ 3 440 308	1 981,60	30.9.2007
							1 981,60	30.12.2007
							1 981,60	30.3.2008
							1 981,60	30.6.2008
							<b>7 926,40</b>	

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**

**Регистрационен документ**

3304060320 R00208	Булстрад АД	Банско хотел		30.6.2006	29.6.2007	€ 6 045 700	5 664,08	08.8.2006
							5 664,08	01.11.2006
							5 664,08	01.2.2007
							5 664,08	01.4.2007
							<b>22 656,32</b>	
		Добавък 1		29.6.2007	30.11.2007	€ 7 000 000	5 182,95	06.7.2007
							5 182,95	06.9.2007
							<b>10 365,90</b>	
	<b>Санта Марина</b>							
<b>Полица</b>	<b>Застраховател на компания</b>	<b>Вид</b>	<b>В полза на</b>	<b>Срок на застраховката</b>		<b>Обща сума</b>	<b>Вноски лв.</b>	<b>Дата</b>
6015240053	Уника АД	Санта Марина апартаменти	СИБанк	05.7.2007	04.8.2008	€ 3 000 000,00	1 722,08	05.7.2007
							1 722,08	05.10.2007
							1 722,08	05.1.2008
							1 722,08	05.4.2008
							<b>6 888,32</b>	
7015280001	Уника АД	Търговски комплекс и басейн- I етап	БПБ	12.1.2007	11.1.2008	€ 2 299 010,00	1 338,45	11.1.2007
							1 338,45	11.4.2007
							1 338,45	11.7.2007
							1 338,45	11.10.2007
							<b>5 353,80</b>	
7015240125	Уника АД	Търговски комплекс и басейн- II етап		02.10.2007	01.10.2008	€ 1 000 000,00	576,00	01.10.2007
							576,00	01.1.2008
							576,00	01.4.2008
							576,00	01.7.2008
							<b>2 304,00</b>	
7015240123	Уника АД	Санта Марина ап. II етап		02.10.2007	01.10.2008	€ 8 699 275,00	5 010,70	01.10.2007
							5 010,70	01.1.2008
							5 010,70	01.4.2008
							5 010,70	01.7.2008
							<b>20 042,80</b>	
	<b>Санта Марина III етап</b>							
<b>Полица</b>	<b>Застраховател на компания</b>	<b>Вид</b>	<b>В полза на</b>	<b>Срок на застраховката</b>		<b>Обща сума</b>	<b>Вноски лв.</b>	<b>Дата</b>

7015240093	Уника АД	вила 40		28.8.2007	04.8.2008	€ 793 707,05	494,81	28.8.2007
							494,81	28.11.2007
							494,81	28.2.2008
							494,81	28.5.2008
							<b>1 979,24</b>	
7015240092	Уника АД	вила 43		28.8.2007	04.8.2008	€ 793 707,05	494,81	28.8.2007
							494,81	28.11.2007
							494,81	28.2.2008
							494,81	28.5.2008
							<b>1 979,24</b>	
7015240094	Уника АД	вила 45		28.8.2007	04.8.2008	€ 793 707,05	494,81	28.8.2007
							494,81	28.11.2007
							494,81	28.2.2008
							494,81	28.5.2008
							<b>1 979,24</b>	
7015240098	Уника АД	вила 46		28.8.2007	04.8.2008	€ 793 707,05	494,81	28.8.2007
							494,81	28.11.2007
							494,81	28.2.2008
							494,81	28.5.2008
							<b>1 979,24</b>	
7015240101	Уника АД	вила 49		28.8.2007	04.8.2008	€ 1 536 670,79	957,99	28.8.2007
							957,99	28.11.2007
							957,99	28.2.2008
							957,99	28.5.2008
							<b>3 831,96</b>	
7015240097	Уника АД	вила 50		28.8.2007	04.8.2008	€ 793 707,05	494,81	28.8.2007
							494,81	28.11.2007
							494,81	28.2.2008
							494,81	28.5.2008
							<b>1 979,24</b>	
7015240100	Уника АД	вила 55		28.8.2007	04.8.2008	€ 820 327,15	511,41	28.8.2007
							511,41	28.11.2007
							511,41	28.2.2008
							511,41	28.5.2008
							<b>2 045,64</b>	
701524099	Уника АД	вила 57		28.8.2007	04.8.2008	€ 820 327,15	511,41	28.8.2007
							511,41	28.11.2007
							511,41	28.2.2008

							511,41	28.5.2008
							<b>2 045,64</b>	
7015240095	Уника АД	вила 58		28.8.2007	04.8.2008	€ 793 707,05	494,81	28.8.2007
							494,81	28.11.2007
							494,81	28.2.2008
							494,81	28.5.2008
							<b>1 979,24</b>	
7015240096	Уника АД	вила 61		28.8.2007	04.8.2008	€ 793 707,05	494,81	28.8.2007
							494,81	28.11.2007
							494,81	28.2.2008
							494,81	28.5.2008
							<b>1 979,24</b>	
		Черноморец						
<b>Полица</b>	<b>Застраховател на компания</b>	<b>Вид</b>	<b>В полза на</b>	<b>Срок на</b>	<b>Застраховката</b>	<b>Обща сума</b>	<b>Вноски лв.</b>	<b>Дата</b>
7015240009	Уника АД	Почивна база Черноморец		10.1.2007	09.1.2008	€ 1 000 000	576,00	10.1.2007
							576,00	09.4.2007
							576,00	09.7.2007
							576,00	09.10.2007
							<b>2 304,00</b>	

**21.3.4.7. Оценка на недвижимите имоти.**

Последните оценки на недвижимите имоти и инвестиционните проекти за изграждане на недвижими имоти на ФеърПлей Пропъртис са извършени от Явлена Импакт ООД.

**а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите.**

Оглед на имотите е извършен в периода 12.11-13.11.2007 г.

**б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти.**

**За Инвестиционни проекти:**

1. Документи за собственост;
2. Скици на поземлени имоти;
3. Идеен архитектурен проект;
4. Разрешения за строеж /където е издадено такова/;

**За апартаменти и сгради:**

1. Документи за собственост;
2. Скици на поземлени имоти /където е необходимо/;
3. Проектна документация /където е необходимо/;

4. Таблица за площообразуване;

**в) датата, на която е извършена оценката.**

Оценките са извършени в периода 15.11-27.11.2007 г.

**г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват (посочват се отделно сумите според използвания метод за оценка; броят и общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти; недвижимите имоти, отдадени за ползване срещу заплащане, и недвижимите имоти, които не са отдадени за ползване, се посочват отделно).**

Текущи инвестиции във ваканционни апартаменти	Ползвана методика	Пазарна стойност по оценка /в лв. без ДДС/ към 30.09.2007
- Санта Марина Етап 1 – Созопол	метод на пазарни аналози	14 107 110
- Санта Марина Етап 2 – Созопол	метод на пазарни аналози	28 456 195
- Св. Иван Рилски – Банско	метод на вещната стойност, приходен метод, метод на пазарни аналози	12 967 631
<b>Текущи Инвестиции в хотели</b>		
- Св. Иван Рилски – Банско	метод на вещната стойност, приходен метод, метод на пазарни аналози	16 118 163
- Черноморец - земя и сграда	метод на вещната стойност, приходен метод, метод на пазарни аналози	3 223 583
<b>Инвестиции в търговски площи</b>		
- Санта Марина Етап 1 – Созопол	метод на вещната стойност, приходен метод	4 273 917
- Санта Марина Етап 2 – Созопол	метод на вещната стойност, приходен метод	1 596 083
<b>Нови проекти</b>		
Жилищна сграда, Черноморец (парцел + проект)	остатъчен метод	2 309 952
Рила Лей Ризорт, Паничище парцел + проект	остатъчен метод	10 333 138
Жилищен комплекс, Сандански (парцел + проект)	остатъчен метод	7 054 116
Ваканционно селище Санта Марина Етап 3, Созопол (парцел + проект)	остатъчен метод	56 166 957
Ваканционен комплекс, Созопол (парцел + проект)	остатъчен метод, метод на вещната стойност	4 753 573
<b>Общо</b>		<b>161 360 417</b>

**д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството.**

Стойността на недвижимите имоти, включително тези в процес на придобиване или изграждане съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2006 г. е 64 749 хил.лв. Тя се формира от сумата на стойностите по статии „Разходите за придобиване на ДМА”, „Инвестиционните имоти”, „Незавършено производство” и „Други текущи активи” и е както следва:

Разходи за придобиване на ДМА	Цена на придобиване	Преоценка	Балансова стойност
Хотел - Иван Рилски - Банско	13 551 029,87		13 551 029,87
Разходи за изграждане на вили с апартаменти в гр. Банско - м. "Свети Иван"	4 742 427,11		4 742 427,11
Разходи за изграждане на вили с апартаменти в гр. Созопол - м. "Света Марина"	18 077 721,16		18 077 721,16
Земя Св. Марина - УПИ V 35001 и XII 35004	1 750 200,00		1 750 200,00
Земя - УПИ VII 35014, VII 35023	1 820 200,00		1 820 200,00
Земя - УПИ VI 35008, 35009, XVII 35018, XIX 35018	3 010 200,00		3 010 200,00

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ****Регистрационен документ**

Земя - Св. Марина - НУПИ 35024 и 35085	990 200,00		990 200,00
Земя - Св. Марина - УПИ XVIII - 35005, 35031	1 300 000,00		1 300 000,00
Санта Марина - Търг. комплекс и басейн - II етап	1 200 000,00		1 200 000,00
	<b>46 441 978,14</b>	<b>0,00</b>	<b>46 441 978,14</b>
<b>Инвестиционни имоти</b>	<b>Цена на придобиване</b>	<b>Преценка</b>	<b>Балансова стойност</b>
Апартаменти в гр. Созопол – в.с. "Света Марина"	974 130,63	309 065,93	1 283 196,56
Обект - с. Черноморец	1 387 345,55	364 978,45	1 752 324,00
Търговски комплекс и басейн - гр. Созопол - в.с. "Света Марина"	4 575 091,70		4 575 091,70
	<b>6 936 567,88</b>	<b>674 044,38</b>	<b>7 610 612,26</b>
<b>Незавършено производство</b>	<b>Цена на придобиване</b>	<b>Преценка</b>	<b>Балансова стойност</b>
Разходи за изграждане на вили с апартаменти в гр. Банско – в.с. "Свети Иван"	393 981,22		393 981,22
Разходи за изграждане на вили с апартаменти в гр. Созопол – в.с. "Света Марина"	8 188 268,32		8 188 268,32
	<b>8 582 249,54</b>	<b>0,00</b>	<b>8 582 249,54</b>
<b>Други текущи активи</b>	<b>Цена на придобиване</b>	<b>Преценка</b>	<b>Балансова стойност</b>
Апартаменти в гр. Созопол – в.с. "Света Марина"	2 114 339,10		2 114 339,10
	<b>2 114 339,10</b>	<b>0,00</b>	<b>2 114 339,10</b>

Стойността на недвижимите имоти, включително тези в процес на придобиване или изграждане съгласно последния неаудитиран финансов отчет към 30.09.2007 г. е 71 576 хил.лв.

Съгласно цитираните пазарни оценки на Явлена Импакт ООД към 30.09.2007 г. пазарната стойност на недвижимите имоти възлиза на 161 360 хил. лв. (подробно изброени в таблицата представена в б. „г” по-горе)

**е)сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти.**

Посочена е в сравнителен метод на съответна оценка /където е ползван метода/. Пазарните оценки, цитирани в настоящия документ, са налични в офиса на дружеството и ще бъдат представяни за преглед на всяко заинтересовано лице.

**21.3.4.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма неплатени наеми от недвижими имоти.

**21.3.5. Данни за банката депозитар.**

**21.3.5.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site).**

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

**21.3.5.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценз 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.

**21.3.5.3. Съществените условия на договора с банката-депозитар, включително условията за прекратяване.**

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.

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” АДСИЦ** 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.

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



**21.3.6. Данни за обслужващите дружества.**

**21.3.6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код, копие от удостоверението за данъчна регистрация.**

<b>Наименование</b>	<i>„ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД</i>
<b>Седалище и адрес на управление</b>	гр. София, р-н “Лозенец”, Бул. “Черни връх” №51 Б
<b>Номер и партида на вписване в търговския регистър</b>	Вписано в търговския регистър при СГС по фирмено дело № 18066/1993 г., парт. № 10 507, том149, стр. 26
<b>Код по БУЛСТАТ</b>	831372469

**21.3.6.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството.**

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

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

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

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

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

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

### **21.3.6.3. Съществените условия на договора с обслужващото дружество, включително условията за прекратяване.**

Договор за възлагане извършването на дейност като обслужващо дружество

Дата на договора: 22.05.2007 г.

Влизане в сила на договора: влизане в сила на решението на КФН – 05.07.2007г.

Срок на договора: 7 (седем) години

Предмет на договора: **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** възлага на обслужващото дружество, следните три типа дейности:  
1. консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**;  
2. водене на счетоводна отчетност и кореспонденция;  
3. обслужване, поддръжка и управление на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения;

Задължения на обслужващото дружество:

1. извършва консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, както следва:
  - изготвя проучвания и анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти, както и изготвя мотивирани предложения за покупка на недвижими имоти;
  - проучва състоянието на недвижимите имоти, които **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** притежава или се готви да придобие, вкл. с оглед начина им на управление и/или разпореждане;
  - изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели при условия предвидени в Договора за обслужване;
  - извършва други консултации и анализи поискани от **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**;
2. води счетоводната отчетност и кореспонденция на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, както следва:
  - води оперативната счетоводна отчетност и съдейства на трети страни за периодичната отчетност на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** (тримесечни, годишни отчети и др.)
  - ревизира и/или разработва счетоводната политика на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и я поддържа актуална;
  - представя справки и отчети в съответните ведомства;
  - консултира за действащата нормативна уредба.
3. обслужва, поддържа и управлява недвижими имоти на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, извършва строежи и подобрения;
  - контролира състоянието на недвижимите имоти;
  - намира потенциални купувачи и наематели;
  - подготвя недвижими имоти за продажба или отдаване под наем;
  - контролира изпълнението на сключените договори за наем;

- заплаща всички данъци, такси, консумативни разходи от името и за сметка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- предлага оптимални застрахователни продукти за имотите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- извършва всички поправки в „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- извършва строежи и подобрения като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности.

Отчетност и уведомяване:

Обслужващото дружество уведомява „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ в следните срокове и за следните обстоятелства:

1. Уведомява своевременно или незабавно, за:

- за невъзможност да спази срок;
- за необходимостта от промяна на даден параметър от поръчка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ ;
- когато счита, че е необходимо „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да даде поръчка за проучване и/или анализ с оглед защита на интересите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- за повреди или посегателства върху недвижими имоти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

2. Информира в срок до 10 дни от поискване за резултата от проучване или анализ;

3. Изготвя отчети, както следва:

- 3 (три) месечни отчети за извършеното във връзка с поддръжката и управлението на недвижими имоти, представяни до 15 (петнадесето) число на месеца следващ тримесечието, със следното съдържание:
  - описание на извършените действия по обслужване на недвижими имоти (вкл. строежи);
  - общ размер на приходи и разходи и за всеки имот поотделно;
  - проведените преговори със съществуващи или потенциални купувачи/наематели;
  - мерки за отстраняване неизпълнение на наематели и резултати;
  - констатации относно посегателства и повреди върху недвижими имоти;
  - друга информация по преценка на обслужващото дружество или поискана от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- отчет при поискване се представя в срок от 10 (десет) работни дни.

Възнаграждение на обслужващото дружество:

- годишно възнаграждение – 3% от размера на регистрирания капитал при размер на капитала до 70 000 000 (седемдесет милиона) и 2% за размер по висок от посочения;
- заплаща се ежемесечно в размер на 1/12 част от годишния размер.
- допълнително възнаграждение за резултат – 15% от печалбата за съответната година

Договорът за обслужване се прекратява:

- с изтичане на срока;

- взаимно съгласие;
- предизвестие за разваляне при посочени в договора условия.

Към момента на изготвянето на този Регистрационен документ, и след издадено от КФН одобрение за замяна на обслужващо дружество, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е прекратило Договор за извършване на дейност като Обслужващо дружество, сключен с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД.

**ДРУЖЕСТВО, ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ**

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

**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 не забранена от закона търговска дейност в страната и чужбина;

„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.

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.

„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 писмения отчет и на банката депозитар на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, както и да и предостави другата изискуема съгласно нормативните актове информация. „Камен Каменов” ЕООД се задължава за съхранява отчетите 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 **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, станали им известни в хода на работата им. Служителите на Обслужващото дружество и всички 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 служебните 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.

За извършваните от него услуги, „Камен Каменов” ЕООД има право да получи възнаграждение за извършваната от него по настоящия договор дейност в размер на 1 800 (хиляда и осемстотин) лв. месечно без ДДС.

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

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.

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

### 21.3.7. Данни за оценителите на недвижимите имоти.

#### 21.3.7.1. Имена на оценителите за предходните 3 години.

<i>Наименование</i>	<i>„СТАРТ 999” ЕООД</i>
<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

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

- **БИЗНЕС ОЦЕНКИ**
- **КОНЦЕСИОННИ АНАЛИЗИ**
- **ФИНАНСОВИ АНАЛИЗИ**
- **ПРАВНО КОНСУЛТИРАНЕ И АДВОКАТСКИ УСЛУГИ**
- **САНИРАЦИ 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, финансиста, 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 –Радоева лиценз-№ 3482 /05.01.95г

##### **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**

ГТИ - 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”

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/.

**Наименование**

**„ЯВЛЕНА ИМПАКТ”  
ООД**

**Седалище и адрес на управление**

гр. София, ул. “Граф  
Игнатиев”, № 9

**Адрес за кореспонденция**

гр. София, ул. “Граф  
Игнатиев”, № 9

**Номер и партида на вписване в търговския регистър**

„ЯВЛЕНА ИМПАКТ”  
ООД е учредено през 2002  
год., като дружество с  
ограничена отговорност и  
е вписано с решение № 1  
по ф. д. № 8899 по описа  
на Софийски градски съд  
за същата година.

**Основен капитал**

5 000 лв.

**Код по БУЛСТАТ**

130983568

Дружеството **“ЯВЛЕНА ИМПАКТ” ООД** е създадено през 2002 година в резултат на дългогодишната съвместна работа на екипите на Агенцията за недвижими имоти ЯВЛЕНА и Консултантско дружество ИМПАКТ.

Основен предмет на дейност на дружеството е: оценка на дълготрайни и краткотрайни материални активи, оценка на капитала на търговски дружества, оценка на инвестиционни проекти, сделки с недвижимо имущество, управленско и бизнес консултиране и др.

ЯВЛЕНА ИМПАКТ разполага с 37 офиса и представителства в страната, като в градовете в които дружеството няма собствени офиси работи с партньорски фирми за недвижими имоти, разполагащи със свои оценителски екипи използващи методите и подходите, предложени и приети от ЯВЛЕНА ИМПАКТ. Създадената по този начин активно работеща мрежа от професионално подготвени експерти, познаващи добре локалния и регионален пазар и свързаните с него услуги, покрива територията на цялата страна, давайки сигурност и надеждност, както при работа с частни и юридически лица от цялата страна, така и корпоративни клиенти, при възложени задачи за различни градове. ЯВЛЕНА ИМПАКТ продължава да развива мрежата от собствени офиси и партньорски фирми.

Предлаганите услуги от ЯВЛЕНА ИМПАКТ са:

- бизнес оценки на търговски дружества;
- пазарни оценки на дълготрайни и краткотрайни активи;
- оценки на вземания и задължения на търговски дружества;
- оценка на активи, пасиви и цели дружества в процедура на ликвидация;
- оценка на разграничими активи и пасиви във връзка с одит по международни счетоводни стандарти;
- ипотечни оценки;
- оценки за целите на данъчното облагане;

ЯВЛЕНА ИМПАКТ има възможност постоянно да приема и изпълнява обикновени и спешни поръчки за оценки на територията на цялата страна. Регионалните структури на дружеството и установените трайни контакти с други партньорски агенции позволяват да извършва оценки за кратки срокове с необходимото качество. Годишно ЯВЛЕНА ИМПАКТ изготвя над 9 000 оценки. Оценителите на ЯВЛЕНА ИМПАКТ притежават общо 63 лиценза за извършване на различни видове оценки (при желание ще представим копия от тези лицензи).

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** е сключило договори с **„ЯВЛЕНА ИМПАКТ” ООД** за извършване на оценки на конкретни обекти на следните дати: 07.03.2006 г., 10.09.2006 г., 16.09.2006 г., 18.09.2006 г., 05.03.2007 г., 13.06.2007 г.

**Наименование**

**„БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД**

**Седалище и адрес на управление**

гр. София, ул. “Гоце Делчев”, бл. 1, ап. 22

**Адрес за кореспонденция**

гр. София, ул. “Акад. Ив. Ев. Гешов”, бл. 119Б, ап. 25

**Номер и партида на вписване в търговския регистър**

**„БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД** е учредено през 1994 год., като дружество с ограничена отговорност и е вписано с решение № 1 по ф. д. № 6513 по описа на Софийски градски съд за същата година.

**Основен капитал**

5 000 лв.

**Код по БУЛСТАТ**

831186265

„Брайт Консулт” ООД е частна оценителска и консултантска фирма, регистрирана през 1994 г. с решение на Софийски градски съд. Основният предмет на дейност на фирмата включва консултантска, експертна, научно-изследователска и развойна дейност, ръководство на проекти, експертна и оценителска дейности.

През своята повече от 12 годишна професионална история, „Брайт Консулт” ООД полага успешни усилия за запазване на лидерско място на пазара на консултантски и оценителски услуги в страната. Ние работим с постоянен екип от професионалисти, които са високо мотивирани за работа в условията на динамична пазарна среда и непрекъснато повишаване на изискванията за качество на предлаганите услуги.

„Брайт Консулт” ООД работи активно с широк кръг от клиенти – български и чуждестранни физически и юридически лица. За гарантиране на индивидуалния подход към клиентите и комплексното им обслужване, фирмата поддържа добре развита мрежа от представителства в страната.

„Брайт Консулт” ООД работи по утвърдените международни и европейски стандарти за оценяване, одобрени от International Valuation Standart Commetee и TAGOVA.

„Брайт Консулт” ООД е член на Асоциацията на българските оценители (АБО) от нейното създаване до сега.

„Брайт Консулт” ООД разполага с екип от добре подготвени специалисти със сериозен опит в областта на оценяването, финансовия и инвестиционен анализ и управлението на проекти. Нашите служители притежават магистърски степени по икономика и технически науки и допълнителни квалификации в различни области, в т.ч. лицензи за оценка на всички видове активи. Всички експерти работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнение на възложените задачи и проекти.

Експертите по оценяване, работещи във фирмата, са лицензирани от Агенцията за приватизация и притежават международни сертификати за упражняване на професионална дейност, издадени от авторитетни чуждестранни институции в САЩ, Германия и други европейски страни.

Експертите на „Брайт Консулт” ООД са участвали в разработването на редица проекти в рамките на UNIDO-ПРООН и са специализирали във водещи европейски институти и университети.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е сключило договор с „Брайт Консулт” ООД на 10.07.2006 г. за пазарна оценка на право на строеж и незавършено строителство на хотел в гр.Банско.

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.

### **21.3.8. Допълнителна информация за разходите на Дружеството.**

#### **21.3.8.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството.**

Съгласно Чл. 60. (1) от Устава на дружеството размерът на всички разходи за управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, за съответната година не могат да надхвърлят 6,5 (шест цяло и пет десети) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството за съответната година.

#### **21.3.8.2. Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.**

Съгласно чл. 55. (1) на Устава на Дружеството, месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

Съгласно чл. 55. (2) на Устава на Дружеството месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната. Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на

директорите и Изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството..

Общото събрание определят конкретния размер на възнагражденията по чл. 55 ал. 1 и 2 при спазване разпоредбата на чл. 60 от Устава.

### **21.3.8.3. Възнаграждение на обслужващото дружество.**

Съгласно чл. 58 от Устава на Дружеството размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа, и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** има сключен договор с обслужващото дружество - **“ФеърПлей Интернешънъл” АД** и “Камен Каменов” ЕООД.

Съгласно т.10.1. от Договор за възлагане извършването на дейност като обслужващо дружество от 22.05.2007 г. сключен между **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и **„ФеърПлей Интернешънъл” АД**, **„ФеърПлей Пропъртис”** дължи на обслужващото дружество годишно възнаграждение за услугите по т. 1.1. от Договора както следва:

- при регистриран капитал в размер до 70 000 000 /седемдесет милиона/ лева – 3 % /три на сто/ от размера на регистрирания капитал;
- при регистриран капитал в размер над 70 000 000 /седемдесет милиона/ лева – 2 % /две на сто/ от размера на регистрирания капитал.

Съгласно т.11.1. от Договора за възлагане извършването на дейност като обслужващо дружество от 22.05.2007 г. **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** дължи на обслужващото дружество допълнително възнаграждение, в размер на 15% /петнадесет на сто/ от печалбата на Дружеството за всяка финансова година.

За извършваните от него услуги по водене и съхранение на счетоводната и другата отчетност и кореспонденция на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, “Камен Каменов” ЕООД получава месечно възнаграждение в размер на 1800 (хиляда и осемстотин) лв. с включен ДДС.

Разходите за управление на дружеството към 30.09.2007 г. са представени в следната таблица:

#### **Разходи за управление на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2007 г. в лв.**

Счетоводно обслужване	12 500,00
Възнаграждение на обслужващо дружество	650 451,32
Депозитарни услуги от банка депозитар	900,00
Услуги от оценители	14 043,00
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	44 507,37
Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД	5 668,82
<b>Разходи за управление:</b>	<b>728 070,51</b>

Сумата за възнаграждение на обслужващите дружества (**„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД** и **„ФеърПлей Интернешънъл” АД**) към 30.09.2007 г. в размер на 650 451 лв. се разпределя както следва:

Възнаграждението на **„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД** в размер на 413 306 лв. е изплатено за периода от вписването на **„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД** като обслужващо дружество на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** до замяната му към 05.07.2007 г.

Възнаграждението на **„ФеърПлей Интернешънъл” АД** в размер на 237 145 лв. е изплатено за периода от 05.07.2007 г. до 30.09.2007 г.

**21.3.8.4. Данни за разходите за управление на Дружеството за последните три години, предхождащи издаването на проспекта (дружеството има само две завършени финансови години).**

лв.	2005 г.	2006 г.
Годишно възнаграждение на обслужващите дружества	1 000	27 166
Годишно възнаграждение на банката депозитар	0	1 000
Годишно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	11 624	34 352
Годишно възнаграждение на одитора заверил годишния финансов отчет на дружеството	0	200
Услуги от оценители	0	2 400

## **22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.**

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

## **23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА, ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.**

В Настоящия Регистрационен документ няма посочени и цитирани изявления на експерти по предоставената в него информация.

## **24. ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.**

По време на периода на валидност на Регистрационния документ, следните документи или копия от тях, могат да бъдат инспектирани:

- Устав на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- Финансови отчети и одиторски доклади за 2005 г. и 2006 г. , както и междинен финансов отчет към 30.09.2007г.
- Протокол №66/05.11.2007 г. от заседание на Съвета на директорите на Дружеството.
- Протокол №77/30.11.2007 г. от заседание на Съвета на директорите на Дружеството.

Историческата финансова информация на Дружеството може да бъде изтеглена и от интернет страницата на Дружеството – [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg). Може да бъде и получена на адреса на Дружеството на хартиено копие.

## **25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯ.**

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ няма информация за предприятия, в които Дружеството държи част от капитала, която е вероятно да има значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

**ДОЛУПОДПИСАНИТЕ:**

- 1. МАНЮ МОРАВЕНОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 2. ИВАЙЛО ПАНОВ – ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 3. ЗДРАВКО ИВАНОВ – ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 4. НИКОЛАЙ ЯЛЪМОВ - ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ИП „КАПМАН” АД И УПРАВИТЕЛ НА „КАПМАН ИН” ЕООД**
- 5. СИБИЛА ГРОЗДАНОВА – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА ИП „КАПМАН” АД**
- 6. КАМЕН КАМЕНОВ – УПРАВИТЕЛ НА „КАМЕН КАМЕНОВ” ЕООД**
- 7. БОЙКО КОСТОВ – ОДИТОР НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

**ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА.**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

7. \_\_\_\_\_

СОФИЯ  
17.12.07 г.



**ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:**

- 1. СНЕЖАНА ЙОТИНСКА – ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 2. КОНСТАНТИН ДИМИТРОВ – ЮРИСКОНСУЛТ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 3. СВЕТОСЛАВ СОЛТАРИЕВ – ФИНАНСОВ АНАЛИЗАТОР НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 4. МАГДАЛЕНА ИВАНОВА – ФИНАНСОВ АНАЛИЗАТОР НА ИП „КАПМАН”**

**ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ЛИЦА, С ПОДПИСИТЕ СИ:**

**ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА.**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

СОФИЯ  
17.12.07 г.

**ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЛИЦА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ И ИП „КАПМАН” АД С ПОДПИСА СИ ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.**

---

**МАНЮ МОРАВЕНОВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

---

**НИКОЛАЙ ЯЛЪМОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ  
НА ИП „КАПМАН” АД**

---

**СИБИЛА ГРОЗДАНОВА  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
НА ИП „КАПМАН” АД**

СОФИЯ  
17.12.07 г.