



# ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

## ЧАСТ I РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

### за първично публично предлагане на акции

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Емитент                             | „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ                              |
| Вид на предлаганите ценни книжа:    | безналични, обикновени, поименни                        |
| Номинална стойност                  | свободно прехвърляеми акции                             |
| Брой на предлаганите ценни книжа:   | 1 лев   |
| Емисионна стойност                  | 10 140,000 (десет милиона сто и четиридесет хиляди лв.) |
| Упълномощен инвестиционен посредник | 2,25 лв.  |
| Банка депозитар                     | ИП “Капман” АД  |

#### посредник

Банка депозитар

„Обединена Българска Банка” АД

Обслужващо дружество

„ФеърПлей Интернешънъл” АД

Потвърждение на

Решение № 1647-Е от 21.12.2007 г. на КФН

регистрационния документ от

КФН

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

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това резюме, регистрационен документ и документ за предлаганите ценни книжа с решение № 1647-Е от 21.12.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.**

Членовете на Съвета на директорите на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, както и подписалият настоящото Резюме на проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

29 Ноември 2007 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕЮМЕТО.....</b>   | <b>6</b> |
| 1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството .....  | 6        |
| 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 .....  | 6        |
| 1.3. Информация за одиторите на емитента.....  | 7        |
| 1.4. Имената на лицата, отговорни за изготвянето на Резюмето 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. .... | 7        |
| <b>2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ; КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ; ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И НАЧИН НА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ НЕГО; РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>   | <b>8</b> |
| 2.1 Систематизирана финансова информация. ....   | 8        |
| 2.1.1. Баланс на „ФеърПлей Пропъртис” към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г.....  | 8        |
| 2.1.2. Отчет за доходите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г. ....  | 8        |
| 2.1.3. Отчет за паричните потоци на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2005 г. и към 31.12.2006 г.....   | 9        |
| 2.2. Избрана финансова информация за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към последния отчетен период и сравнителни данни от същия период през предходната финансова година. ....   | 10       |
| 2.2.1. Баланс на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2006 г. и към 30.09.2007 г. ....   | 10       |
| 2.2.2. Отчет за доходите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2006 г. и към 30.09.2007 г. ....  | 11       |
| 2.2.3. Отчет за паричните потоци на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2006 г. и към 30.09.2007 г.....   | 11       |
| 2.3. Капитализация и задлъжнялост.....   | 12       |
| 2.4. Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и начин на използване на постъпленията от него. ....  | 14       |
| 2.5. Рискови фактори. ....   | 14       |
| 2.5.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....   | 15       |
| 2.5.1.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени .....  | 15       |
| 2.5.1.2. Повишение на застрахователните премии .....   | 16       |
| 2.5.1.3. Забава при придобиването на имоти .....   | 16       |
| 2.5.1.4. Неликвидни инвестиции.....  | 16       |
| 2.5.1.5. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти .....   | 17       |
| 2.5.1.6. Свободни имоти и необходимост от преустройство.....   | 17       |
| 2.5.1.7. Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти.....  | 17       |
| 2.5.1.8. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране .....   | 18       |
| 2.5.1.9. Непокрити от застраховка загуби .....   | 18       |
| 2.5.1.10. Напускане на ключови служители .....   | 18       |
| 2.5.2. Общи (системни) рискове .....   | 18       |
| 2.5.2.1. Неблагоприятни промени в законодателството.....   | 18       |
| 2.5.2.2. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти.....  | 18       |
| 2.5.2.3. Риск от забавен икономически растеж.....  | 19       |
| 2.5.2.4. Кредитен риск .....   | 19       |
| 2.5.2.5. Валутен риск .....  | 19       |
| 2.5.2.6. Инфлационен риск .....  | 19       |
| 2.5.2.7. Политически риск .....  | 20       |
| 2.5.2.8. Други системни рискове.....   | 20       |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.5.3. Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане.....  | 20        |
| 2.5.3.1. Ценови риск.....   | 20        |
| 2.5.3.2. Ликвиден риск.....   | 21        |
| 2.5.3.3. Инфлационен риск.....  | 21        |
| 2.5.3.4. Валутен риск.....  | 21        |
| 2.5.3.5. Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството.....  | 21        |
| <b>3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....</b>   | <b>22</b> |
| 3.1. Данни за Дружеството, историческа справка и развитие. ....   | 22        |
| 3.2. Преглед на дейността.....  | 23        |
| 3.2.1. Основни дейности.....  | 23        |
| 3.2.2. Главни пазари. ....  | 24        |
| 3.2.3. Разбивка на общите приходи по категория дейност и географски пазар. ....   | 26        |
| <b>4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ. ...</b>  | <b>28</b> |
| 4.1. Резултати от дейността.....  | 28        |
| 4.2. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии.....  | 29        |
| 4.3. Информация за основните тенденции. ....  | 29        |
| 4.3.1. 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.....                               | 29        |
| 4.3.1.1. Основни тенденции, отразени в последния междинен финансов отчет. ....  | 29        |
| 4.3.1.2. 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. ....           | 29        |
| <b>5. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ. ....</b>   | <b>30</b> |
| 5.1 Основна информация за членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.....   | 30        |
| 5.1.1. 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.....  | 30        |
| 5.2. Информация за служителите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.....   | 33        |
| <b>6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА. ....</b>  | <b>33</b> |
| 6.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.....   | 33        |
| 6.1.2. Структура на учредителния капитал (акционери притежаващи над 5%).....  | 33        |
| 6.1.3. Структура на капитала след първоначалното увеличение (акционери притежаващи над 5%).....   | 34        |
| 6.1.4. Структура на капитала след второто увеличение (акционери притежаващи над 5%).....  | 34        |
| 6.1.5. Структура на капитала след третото увеличение (акционери притежаващи над 5%).....  | 34        |
| 6.1.6. Структура на капитала (акционери притежаващи над 5%) понастоящем - към 30.09.2007 г. ....  | 35        |
| 6.2. Изявление относно различните права на глас на главните акционери на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.....  | 35        |
| 6.3. Изявление относно пряко или косвено притежание или контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.....   | 35        |
| 6.4. 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.....                                      | 36        |
| 6.5. Сделки със свързани (заинтересувани) лица. ....  | 36        |
| 6.5.1. 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. .... | 36        |

|  |           |
|--|-----------|
| 6.5.2. Сумата или процентът, който представляват транзакциите между свързани лица от оборота на емитента (с натрупване към 30.09.2007г.).  | 39        |
| <b>7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.</b>  | <b>39</b> |
| 7.1. Годишни финансови отчети за последните три години и друга финансова информация.   | 39        |
| 7.2. Описание на съществените промени, настъпили след датата на публикуване на отчета.   | 40        |
| <b>8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА- ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.</b>   | <b>40</b> |
| 8.1. Статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.  | 40        |
| 8.1.1. Общ брой на акциите предлагани за записване и продажба  | 40        |
| 8.1.2. Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК  | 40        |
| 8.1.3. Място и лице за контакт   | 40        |
| 8.2. Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите.  | 41        |
| 8.2.1. Начална дата за продажба (търговия) на правата.   | 41        |
| 8.2.2. Краен срок за продажба на правата.  | 41        |
| 8.2.3. Място, условия и ред за прехвърляне на правата  | 41        |
| 8.2.4. Начална дата за записване на акции  | 41        |
| 8.2.5. Краен срок за записване на акции  | 41        |
| 8.2.6. Очакван график на предлагането  | 42        |
| 8.2.7. Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите  | 42        |
| 8.2.8. Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции.   | 42        |
| 8.2.9. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице   | 42        |
| 8.2.10. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите  | 42        |
| 8.2.11. Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски.   | 44        |
| 8.2.12. Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях. | 44        |
| 8.2.13. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.  | 45        |
| 8.2.14. Процедурата за упражняването на правото на закупуване преди други, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката.   | 45        |
| 8.2.15. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.  | 45        |
| 8.2.16. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията.   | 46        |
| 8.3. План за пласиране и разпределение на акциите.   | 46        |
| 8.3.1 Категории потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите   | 46        |
| 8.3.2. Посочване дали главните акционери или членове на управителните, надзорните или административни органи на емитента са възнамерявали да се включат в подписката на предлагането, или не, или дали някое лице възнамерява да се включи в подписката за повече от 5% от предлагането.   | 46        |
| 8.3.3. Оповестяване на предварителното разпределение.  | 46        |
| 8.3.4. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и индикация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението.  | 46        |
| 8.3.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe” за превишаване на подписката  | 47        |

|  |    |
|--|----|
| 8.3.6. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането.....               | 47 |
| 8.3.7. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала .....   | 47 |
| 8.4. Разходи на емитента/оферента на ценните книжа. ....   | 47 |
| 8.5. Разводняване. ....  | 48 |
| 9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....  | 49 |
| 9.1. Информация за акционерния капитал.....  | 49 |
| 9.2. Кратка информация за устава на Дружеството. ....  | 49 |
| 9.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и къде същите могат да бъдат намерени в устава.....                        | 49 |
| 9.2.2. Резюме на разпоредбите на устава във връзка с членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.....                               | 50 |
| 9.2.3. Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до акциите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.....                                     | 51 |
| 9.2.4. Описание на условията за свикване на годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане..... | 52 |
| 9.2.5. Приложения.....   | 53 |
| 10. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството .....                                 | 53 |

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

„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 предоставяне 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 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 Резюме**то 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 Резюме**то 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 Резюме**то:

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” АДСИЦ**, отговорен за икономическата част на Проспекта.

С подписа си на последната страница от Резюмето, всяко едно от изброените по-горе лица, декларира, че:

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

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

### 2.1 Систематизирана финансова информация.

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.

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

| В хил.лв.                             | 2006          | 2005       |  | 2006          | 2005       |
|---------------------------------------|---------------|------------|--|---------------|------------|
| <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> |

#### 2.1.2. 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 |    | III. Финансови приходи            | 135  |    |
| 7. Други  | 10   |    | Б. Общо приходи от дейността      | 2582 | 0  |
| II. Финансови разходи                                       | 444  | 1  |                                   |      |    |
| Б. Общо разходи за дейността                                | 1741 | 24 | В. Загуба от дейността            | 0    | 24 |
| В. Печалба от дейността                                     | 841  | 0  | Г. Общо приходи                   | 2582 | 0  |
| Г. Общо разходи   | 1741 | 24 | Д. Загуба преди облагане с данъци | 0    | 24 |
| Д. Печалба преди облагане с данъци.                         | 841  | 0  | Е. Загуба след облагане с данъци  | 0    | 24 |
| Е. Печалба след облагане с данъци                           | 841  | 0  | Ж. Нетна загуба за периода        | 0    | 24 |
| Ж. Нетна печалба за периода                                 | 841  | 0  |                                   |      |    |
| Всичко (Г+ В + Е):  | 2582 | 24 | Всичко (Г+Е)                      | 2582 | 24 |

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

| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  | Текущ период<br>31.12.2006 | Предходен период<br>31.12.2005 |
|--|----------------------------|--------------------------------|
| а  | 1                          | 2                              |
| <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.

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

### 2.2.1. 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> |

### 2.2.2. 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>        | 0             | 0            |
| 6. Балансова стойност на продадените активи (без продукция) | 19 779        | 392          | <b>III. Финансови приходи</b>            | 26            | 87           |
| 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 данъци</b>                    | <b>7 848</b>  | <b>406</b>   | <b>Ж. Нетна загуба за периода</b>        | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| <b>Ж. Нетна печалба за периода</b>                          | <b>7 848</b>  | <b>406</b>   |  |               |              |
| <b>Всичко (Г+ В + Е):</b>                                   | <b>32 706</b> | <b>1 121</b> | <b>Всичко (Г+Е)</b>                      | <b>32 706</b> | <b>1 121</b> |

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

| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  | Текущ период      | Предходен период  |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 01.01.-30.09.2007 | 01.01.-30.09.2006 |
| а  | 1                 | 2                 |
| <b>А. Парични потоци от оперативна дейност</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>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</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>В. Парични потоци от финансова дейност</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>  |
| <b>Д. Парични средства в началото на периода</b>                               | <b>4 197</b>   | <b>30</b>      |
| <b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>                          | <b>774</b>     | <b>26 505</b>  |
| наличност в касата и по банкови сметки   | 774            | 26 505         |
| блокирани парични средства   |                |                |

### 2.3. Капитализация и задлъжнялост.

В таблиците по-долу са представени капитализацията и задлъжнялостта на **“ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ**, които се основават на изготвения съгласно Международните счетоводни стандарти, одитиран финансов отчет към 31.12.2006 г. и неодитиран отчет към 30.09.2007 г.

| ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)  | 30.09.2007    | 31.12.2006    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Собствен капитал</b>  | 59 635        | 51 787        |
| - Основен капитал  | 50 700        | 50 700        |
| - Резерви  | 270           | 270           |
| - Финансов резултат  | 7 848         | 841           |
| <b>Дългосрочни задължения</b>  | 7 779         | 9 504         |
| <i>вкл. обезпечен дълг</i>   |               | -             |
| <b>Краткосрочни задължения</b>   | 15 277        | 11 319        |
| <i>вкл. обезпечен дълг</i>   |               | -             |
|  | 30.09.2007    | 31.12.2006    |
| <b>ПАСИВИ</b>  |               |               |
| <b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ (хил. лв.)</b>                                       | <b>7 779</b>  | <b>9 504</b>  |
| I. Търговски и други задължения  |               |               |
| 1. Задължения към свързани предприятия                                     |               |               |
| 2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции  |               | 1 733         |
| 3. Задължения по ЗУНК  |               |               |
| 4. Задължения по получени търговски заеми                                  |               |               |
| 5. Задължения по облигационни заеми  | 7 779         | 7 771         |
| 6. Други   |               |               |
| Общо за група I:   | 7 779         | 9 504         |
| II. Други нетекущи пасиви  |               |               |
| III. Приходи за бъдещи периоди   |               |               |
| IV. Пасиви по отсрочени данъци   |               |               |
| V. Финансирания  |               |               |
| <b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>  | <b>15 277</b> | <b>11 319</b> |
| I. Търговски и други задължения  | 8 694         | 3 919         |
| 1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции |               |               |
| 2. Текуща част от нетекущите задължения                                    |               |               |
| 3. Текущи задължения, в т.ч.:  | 6 497         | 7 180         |
| задължения към свързани предприятия  | 4             | 2             |
| задължения по получени търговски заеми                                     |               |               |
| задължения към доставчици и клиенти  | 2             | 689           |
| получени аванси  | 6 478         | 6 469         |
| задължения към персонала   | 9             | 14            |
| задължения към осигурителни предприятия                                    | 3             | 3             |
| данъчни задължения   | 1             | 3             |
| 4. Други   | 86            | 220           |
| 5. Провизии  |               |               |
| Общо за група I:   | 15 277        | 11 319        |

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| II. Други текущи пасиви        |  |  |
| III. Приходи за бъдещи периоди |  |  |
| IV. Финансирания               |  |  |

#### 2.4. Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и начин на използване на постъпленията от него.

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с разширяването дейността на дружеството. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 22 599 086 (двадесет и два милиона петстотин деветдесет и девет хиляди и осемдесет и шест) лева.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството, подробно описани в т. 5.2. „Описание на инвестициите и инвестиционните цели на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от Регистрационния документ.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа **НЯМА** да се използват:

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

#### 2.5. Рискови фактори.

##### Възвращаемост и риск

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

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

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

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е 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.

Изложеното по-горе се отнася и до рисковете, засягащи предлаганите от Дружеството ценни книжа.

В изложението по-долу рисковете относими към дейността на емитента и към предлаганите ценни книжа ще бъдат разгледани съобразно значимостта им за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

### **2.5.1. 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.

#### **2.5.1.1. 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.

#### **2.5.1.2. 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.

#### **2.5.1.3. 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.

#### **2.5.1.4. 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.

#### **2.5.1.5. 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.

#### **2.5.1.6. 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.

#### **2.5.1.7. 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.

### **2.5.1.8. 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.

### **2.5.1.9. 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.

### **2.5.1.10. 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.

## **2.5.2. 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.

### **2.5.2.1. 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 европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

### **2.5.2.2. 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.

#### **2.5.2.3. 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.

#### **2.5.2.4. 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 неколкостранно 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 понижаване 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.

#### **2.5.2.5. 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.

#### **2.5.2.6. 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.

### 2.5.2.7. 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.

### 2.5.2.8. 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.

### 2.5.3. Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желания резултат – очакваната възвращаемост от направената инвестиция.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска Фондова Борса – София” АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

Пазарната цена на акциите на дружеството ще зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори – търсене и предлагане, резултати от инвестиционната дейност, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, състояние на сектора на недвижими имоти, икономическо състояние на страната, правни норми и др.

#### 2.5.3.1. Ценови риск

За акционерите на дружеството този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, в резултат на която акционерите понесат загуби от препродажба на притежаваните от тях акции. Промяната на цената зависи от въздействието на различни по вид и степен на влияние фактори – нетна стойност на активите на дружеството, постигнати финансови резултати, репутация, търсене и предлагане на публичните пазари, икономическо състояние и перспективи за развитие на страната, общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. От тази гледна точка, дружеството не може да гарантира, че цената на предлаганите от него ценни книжа ще се запазва и ще повишава своята стойност.

### 2.5.3.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на акциите на дружеството.

### 2.5.3.3. Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а оттам – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

### 2.5.3.4. Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро:1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

### 2.5.3.5. Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

- Промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора на недвижимите имоти и оттам върху цената на акциите на Дружеството.
- Промяна в търсенето и предлагането на недвижима собственост в района, където оперира дружеството – неблагоприятно развитие на региона, в който се намират недвижимите имоти собственост на Дружеството, би оказало негативен ефект върху тяхната стойност и оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.
- Промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на дългов финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заеман ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания дългов финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- Промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

#### 3.1. Данни за Дружеството, историческа справка и развитие.

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.

**„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**

**„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 07.02.2006 г.).

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

**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)

Телефон:

Факс:

Електронен адрес:

Web site:

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>

#### **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 извън обичайния ход на дейността му. Промени в предмета на дейност на Дружеството не са извършвани. Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**.

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.

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

- ✓ 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” АДСИЦ 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” АДСИЦ 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.

### 3.2. Преглед на дейността.

#### 3.2.1. Основни дейности.

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

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 от Регистрационния документ.**

### 3.2.2. Главни пазари.

„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>2</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:

- **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. Силният 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,

<sup>2</sup> Вж. ЦИР, Доклад Икономиката на България към края на третото тримесечие на 2007 г.



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, влизаци 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***

| Предимства                        | Недостатъци                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| ▪ Дружество, част от икономическа | ▪ Дружество с кратка история; |

група, със сериозни позиции на пазара на недвижими имоти (изграждане и продажба);

- Дружество, освободено от корпоративен данък;
- Добър екип от ключови специалисти;
- Гъвкавост на частна компания;
- Оптимизирана организационна структура;
- Рентабилност на бизнеса;

| Възможности  | Заплахи  |
|--|--|
| <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>3</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;
- Част от икономическа група и наличието на бизнес партньори със сериозни позиции на пазара на недвижимите имоти (изграждане и продажба);
- Предлагање на разнообразен продукт (жилища, имоти с ваканционно предназначение, хотели);
- Оптимизирана организационна структура.

### 3.2.3. Разбивка на общите приходи по категория дейност и географски пазар.

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 преценка 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>   |

<sup>3</sup> По данни на Комисията за финансов надзор към 30.09.2007 г.

|              |       |   |
|--------------|-------|---|
| 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          |

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         | *      | *                                 |                 |
| Саидански      |        | *                                 |                 |
| Паничище       | *      | *                                 |                 |
| Бъдещи проекти |        | *                                 |                 |

- **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> |

Приходите от продажбата на мебели се формират от извършени подобрения върху продаваните недвижими имоти (обзавеждане, респ. продажба на обзаведени апартаменти), съгласно разпоредбата на чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ и са посочени отделно, тъй като стойността им не се включва в цената съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот.

- **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 1 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.

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

##### **4.1. 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 неаудитиран 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      |

## 4.2. 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.

## 4.3. Информация за основните тенденции.

### 4.3.1. 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.

#### 4.3.1.1. 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.

#### 4.3.1.2. 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<br>общо | 73           | 5,470 | 12,583,347           |
| Етап 1               | 40           | 2971  | 5,946,545            |
| Етап 2               | 33           | 2498  | 6,636,803            |

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

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

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.

**5.1.1. 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**

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

Образование: Висше. „Университет за национално и световно стопанство”, гр.София, 1995 г., магистър по специалност „Икономическа информатика”.

Квалификация: Икономист-информатик

Образователна степен: Докторска степен по специалност „Финанси, кредит и застраховка” към СУ „Климент Охридски”, 2007 г.

Професионален опит:

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 участвува 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**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <u>Служебен адрес:</u>         | гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б   |
| <u>Образование:</u>            | Висше - „Университет за национално и световно стопанство”, гр. София – специалност „Макроикономика”, бакалавър, 2004 г.   |
| <u>Професионален опит:</u>     |   |
| 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):<br><br>- Координатор на проекти: Сравнителен анализ на Западно-балканските енергийни пазари;<br><br>- Изследване на пазара на измервателните уреди за електричество;<br><br>- 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.

**5. 2. Информация за служителите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.**

Към датата на изготвяне на настоящия документ в Дружеството са назначени следните служители:

*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.

**6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.****6.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.****6.1.2. 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.

#### **6.1.3. 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 (четирисотин 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.

#### **6.1.4. 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.

#### **6.1.5. 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, четирисотин 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.

### 6.1.6. 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.

### 6.2. 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.

### 6.3. 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.

**6.4. 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.

**6.5. Сделки със свързани (заинтересувани) лица.**

**6.5.1. 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.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3,

т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа), сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице. Дружеството не е сключвало необичайни по вид и условия сделки и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

- **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 съседи 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:**

| <u>Договор 31.10.2005</u> |              |              |            |
|---------------------------|--------------|--------------|------------|
| право на строеж           | Договор      | Платено      | За плащане |
| вила 15.16.18.20          | 449 862,00   | 449 862,00   | 0,00       |
| <u>Договор 15.3.2006</u>  |              |              |            |
| вила 15.16.18.20          | Договор      | Платено      | За плащане |
| строителство              | 7 370 989,33 | 7 370 989,33 | 0,00       |
| <u>Договор 20.06.2006</u> |              |              |            |

|  |                |                |                   |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| 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 вила 17 и 19 | <b>Договор</b> | <b>Платено</b> | <b>За плащане</b> |
|  | 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  | <b>Договор</b> | <b>Платено</b> | <b>За плащане</b> |
| 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  | <b>Договор</b> | <b>Платено</b> | <b>За плащане</b> |
| 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  | <b>Договор</b> | <b>Платено</b> | <b>За плащане</b> |
| <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                         | <b>Договор</b> | <b>Платено</b> | <b>За плащане</b> |

|                            |              |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 35024                      | 710 820,00   | 710 820,00   | 0,00         |
| 35085                      | 526 598,00   | 526 598,00   | 0,00         |
| <b>Договор 30.05.2007</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>Договор 29.06.2007</b>  |              |              |              |
| Покупка на поземлени имоти |              |              |              |
| 035006                     | Договор      | Платено      | За плащане   |
| 035006                     | 269 883,00   | 250 000,00   | 19 883,00    |
| <b>Договор 30.09.2007</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:

|                            |               |               |            |
|----------------------------|---------------|---------------|------------|
| <b>Договор 18.08.2006</b>  |               |               |            |
| Покупка на апартаменти     | Договор       | Платено       | За плащане |
| и строителство             | 6 223 641,95  | 6 223 641,95  | 0,00       |
| <b>Договор 26.07.2006</b>  |               |               |            |
| 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  |

#### 6.5.2. 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 |
| 77,619,416 лв.                                  | 88,531,100 лв.                 |

„ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ не е отпуснало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица по смисъла на т.б.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 възнаградението им да зависи от успеха на вторичното публично предлагане на облигациите, за което е изготвен този документ.

## 7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.

### 7.1. Годишни финансови отчети за последните три години и друга 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.

## 7.2. Описание на съществените промени, настъпили след датата на публикуване на отчета.

След датата на последния финансов отчет – 30.09.2007 г. не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА- ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.

### 8.1. Статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.

#### 8.1.1. Общ брой на акциите предлагани за записване и продажба

Предмет на първично публично предлагане са 10 140 000 (десет милиона сто и четиридесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 10 140 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. Предлаганите акции са с емисионна стойност 2,25 (два лева, двадесет и пет стотинки). След приключване на подписката, вписване на увеличениния капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ-София.

#### 8.1.2. Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК

На основание чл. 194, ал. 1, чл. 196, ал. 1 и 2 от ТЗ, чл. 112 и следващи от ЗППЦК и чл. 27, ал. 1 и 2 от Устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ Съветът на директорите увеличава капитала на Дружеството посредством издаване на права. Съгласно §1, т.3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”.

Срещу всяка една стара акция от увеличението „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК или общо срещу 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) акции капитала на Дружеството издава 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) права, като 5 права дават право да се запише 1 акция от увеличението на капитала с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 2.25 лв. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акция – 5/1.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а, ал.1 и 2 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник“ и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

#### 8.1.3. Място и лице за контакт

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощения инвестиционен посредник:

ИП „Капман“ АД, гр. София, 1301, ул. “Три уши” № 8, ет.6

тел. +359 2 8 106 045 Магдалена Иванова

или

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б

тел. +359 2 8 199 121 Снежана Йотинска



## 8.2. Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

### 8.2.1. Начална дата за продажба (търговия) на правата

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в „Държавен вестник”).

### 8.2.2. Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София” АД („БФБ–София” АД) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

### 8.2.3. Място, условия и ред за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на неофициалния пазар на „БФБ–София” АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други методи се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други методи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар” АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „Капман” АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд по партидата на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на „Централен депозитар” АД при условията и по реда на неговия правилник.

### 8.2.4. Начална дата за записване на акции

Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в „Държавен вестник”).

### 8.2.5. Краен срок за записване на акции

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

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права.

Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване.

### 8.2.6. Очакван график на предлагането

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Дата на публикуване на Проспекта  | на или около 04.01.2008              |
| Дата на публикуване на съобщението за предлагането в Държавен вестник и в централен ежедневник – в. Дневник | на или около 04.01.2008              |
| Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции  | на или около 14.01.2008              |
| Последен ден на търговията с права на БФБ   | на или около 29.01.2008              |
| Изтичане на периода за прехвърлянето на правата   | на или около 31.01.2008              |
| Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права  | на или около 07.02.2008              |
| Крайна дата за записване на акции   | на или около 22.02.2008              |
| Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър   | на или около 29.02.2008              |
| Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар                              | на или около 07.03.2008              |
| Начало на търговията с новите акции на БФБ  | на или около 17.03.2008 <sup>4</sup> |

### 8.2.7. Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

### 8.2.8. Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за увеличението на капитала. Капиталът на дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко **5 070 000 (пет милиона и седемдесет хиляди) броя акции** с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,25 лева всяка една, в който случай капиталът на дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Увеличението на капитала се извършва до размера на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.

### 8.2.9. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права, разделени на 5 (пет).

### 8.2.10. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите

Под записване на акции по смисъла на §1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Лицата, получили права по лични сметки, заявяват прехвърлянето на правата по свои подсметки при упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД или при друг инвестиционен посредник. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат

<sup>4</sup> Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Дружеството осигурява възможност за записване на акции по дистанционен способ чрез Централния депозитар и неговите членове. Всички лица, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне и/или при явния аукцион, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник „Капман“ АД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 67 от 17.08.2007 г., в сила от 1.11.2007 г. и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

1. имената и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;
2. Емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася заявката;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. обща стойност на поръчката;
5. подпис на лицето, което подава заявката.

Б) Юридически лица:

1. фирма и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2–5 от буква А по-горе.

В) Чуждестранно физическо/ юридическо лице - аналогични идентификационни данни по буква А или буква Б по-горе, както и данните по т. 2–5 от буква А по-горе;

Към писмената заявка се прилагат: (а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация на заявителите - юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка; (б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранни юридически лица - копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилагат и копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранни физически лица прилагат легализиран оригинален превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по – горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават при упълномощения инвестиционен посредник ИП „Капман“ АД,

гр. София всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 16:30 часа. При подаване на заявка до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, инвестиционният посредник уведомява за постъпилата заявка ИП „Капман” АД, гр. София. Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация до 16:30ч. на всеки работен ден от срока на подписката, като за извършеното уведомяване до края на работния ден се съставя документ, който се заверява от лице от отдела за вътрешен контрол на инвестиционния посредник.

Инвестиционните посредници регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 67 от 17.08.2007 г., в сила от 1.11.2007 г.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 3 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записаните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### **8.2.11. Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, открита при банката-депозитар – „Обединена Българска Банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15:00 часа на последния ден на подписката. „Обединена Българска Банка” АД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „Капман” АД, гр. София до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

#### **8.2.12. Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях**

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар” АД и „БФБ – София” АД.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко **5 070 000 (пет милиона и седемдесет хиляди) броя акции**, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този

размер се регистрира в „Централен депозитар” АД, КФН и на „БФБ – София” АД.

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

#### **8.2.13. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.**

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” на КФН, в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от „Централен депозитар” АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Обединена Българска Банка” АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2/17.09.2003 г.).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

В случай, че съдът откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7-дневен срок от постановяването на съдебното решение.

#### **8.2.14. Процедурата за упражняването на правото на закупуване преди други, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката.**

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в „Централен депозитар” АД, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на ИП „Капман” АД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД.

#### **8.2.15. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника (в-к „Дневник” и/или в-к „Пари”) и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, „БФБ-София” АД и „Централен депозитар” АД, и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

**8.2.16. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията**

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” по реда на чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК и чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ.

**8.3. План за пласиране и разпределение на акциите.****8.3.1 Категории потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите**

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всеки пет права може да се запише една акция на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по емисионна стойност от 2,25 лева.

**8.3.2. Посочване дали главните акционери или членове на управителните, надзорните или административни органи на емитента са възнамерявали да се включат в подписката на предлагането, или не, или дали някое лице възнамерява да се включи в подписката за повече от 5% от предлагането.**

Доколкото е известно на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Доколкото емитентът „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не разполага и с информация относно подобни намерения на акционерите със значително участие „ФеърПлей Интернешънъл” АД (65,8% от капитала и от акциите с право на глас), Марио Захариев (9,4% от капитала и от акциите с право на глас) и Анна Захариева (5,38% от капитала и от акциите с право на глас).

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

**8.3.3. Оповестяване на предварителното разпределение.**

При предлагането на акции от увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма да има предварително разпределение на части от емисията.

**8.3.4. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и индикация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението.**

Въз основа на получените заявки за записване инвестиционният посредник ще изготви списък за разпределение, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на инвестиционните посредници, чрез които са подадени заявките и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях.

Инвестиционните посредници ще уведомят инвеститорите, включени в списъка за разпределение чрез изпращане на съобщения при споразумение със съответните инвеститори или според случая, с другия лицензиран инвестиционен посредник, действащ за сметка на инвеститора. Съобщенията се изпращат на посочените в поръчката адреси, както и на други известни на инвестиционните посредници адреси на инвеститорите от списъка на разпределението, най-късно до края на първия работен ден, следващ деня на подаване на заявки. Тази информация ще бъде на разположение на следните места от датата на обявяването ѝ:

ИП “Капман” АД,  
гр. София, 1301, ул. “Три уши” № 8, ет.6  
тел. +359 2 8 106 045 Магдалена Иванова

или

**„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**  
гр. София, 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б  
тел. +359 2 8 199 121 Снежана Йотинска

Подробни резултати от записването на акции няма да бъдат публично оповестявани. Списъкът на Разпределението няма да бъде публично оповестяван, нито разкриван по какъвто и да било начин, освен по начина на лицата и институциите посочени в нормативен акт.

### **8.3.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe“ за превишаване на подписката**

При предлагането на емисия акции на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** няма договорености за записване, превишаващо подписката и опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

### **8.3.6. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането**

**Банката**, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Обединена Българска Банка“ АД със седалище и адрес на управление:

гр.София, община Възраждане,  
ул. “Света София” № 5

**Депозитарна институция** относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление:

гр.София,  
ул. „Три уши“ № 10, ет.4

### **8.3.7. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала**

ИП „Капман“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 8, ет. 6 се е задължил да извърши всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на дружеството, на инвеститорите да запишат акциите от увеличението на капитала на дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисията акции в „Централен депозитар“ АД.

### **Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции.**

ИП „Капман“ АД **не е поемател на емисията** акции. Задълженията му се свеждат до „полагане на най-големи усилия“ за пласиране на акциите.

### **8.4. Разходи на емитента/оферента на ценните книжа.**

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „Капман“ АД, гр. София получава от **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** възнаграждение в процентно изражение от стойността на привлечените средства от увеличението на капитала на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, в следствие на положените успешни собствени усилия от страна на „Капман“ АД в размер на 1 % (един процент) от пласираната емисия акции от увеличението на капитала.

Стойността на възнаграждението на инвестиционния посредник на една акция е около 0.0197 лева.

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, , такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Разходи за външни услуги</b>   |                    |
| Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник (прогнозна стойност)  | 200 000 лв.        |
| Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)                                  | 800 лв.            |
| Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник (прогнозна стойност)  | 100 лв.            |
| <b>Разходи за такси и комисионни</b>  |                    |
| Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор        | 5000 лв.           |
| Такса за присвояване на ISIN код на емисията права  | 56 лв.             |
| Такса за депозиране на емисията права в "Централен депозитар" АД  | 4 914 лв.          |
| Такса за депозиране на емисията акции в "Централен депозитар" АД  | 4 914 лв.          |
| Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на БФБ-София АД | 50 лв.             |
| Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване   | 80 лв.             |
| <b>ОБЩО</b>   | <b>215 914 лв.</b> |

**Тези разходи са 0.021 лв. на акция.**

### 8.5. Разводняване.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не предвижда:

- ✓ емитиране на облигации, конвертируеми в акции;
- ✓ бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори;
- ✓ издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване.

Размерът на собствения капитал към 30.09.2007 г. е 59 635 хил.лв., а размерът на записания капитал е 50 700 хил.лв. Всяка акция има номинална стойност 1 лв., което дава балансова стойност на една акция от 1,18 лв. Минималната емисионна стойност от ценовия диапазон при предлагането, предмет на този документ е 2,25 лв. на акция. При успешно провеждане на това предлагане няма да има разводняване на собствеността на настоящите акционери, тъй като цената на предлагане ще даде пазарната стойност на емитента и цената на всяка една от съществуващите акции и на новите акции ще бъде еднаква при вторичната търговия.



## 9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.

### 9.1. Информация за 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.

### 9.2. Кратка информация за устава на Дружеството.

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.

#### 9.2.1. 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.

### **9.2.2. 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 вещи 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.

Реда 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.

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

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

Правата, които би могла да дава емисия привилегировани 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 привилегировани 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 дивиденди. В този случай привилегированите акции се пресмятат при определяне на необходимите кворум и мнозинство.

#### **9.2.4. 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 привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

### 9.2.5. Приложения.

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.

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

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

Офиса на емитента:

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

гр. София, район „Лозенец”

бул. “Черни връх” № 51Б

телефон: +359 (2) 8199 121

тел./факс: + 359 (2) 962 13 22; e-mail: s.yotinska@fpp.bg

лице за контакт:

Снежана Йотинска

Офиса на инвестиционния посредник ИП “Капман” АД,

гр. София, 1301

ул. “Три уши” № 8, ет.6,

телефон: +359 (2) 810 6045

лице за контакт:

Магдалена Иванова

### АКТУАЛИЗИРАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА В РЕЗЮМЕТО

Резюмето отразява актуалната информация за дружеството.

**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 РЕЗЮМЕТО ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА.**

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

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

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

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

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

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

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

СОФИЯ  
17.12.07 г.

**ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО:**

- 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 РЕЗЮМЕТО 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 РЕЗЮМЕТО 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.