

# ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

към 31.12.2006 г.

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

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Регистрационния документ с решение №.....2007 г.**

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.**

---

Членовете на Съвета на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОР. ....</b>	<b>4</b>
<b>2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>6</b>
2.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
2.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА .....	6
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>10</b>
3.1. ОСНОВНИ ДАННИ И ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА .....	10
3.2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ .....	11
3.3. ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	20
3.4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	20
<b>4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ.....</b>	<b>22</b>
4.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	22
4.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ .....	25
4.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	27
4.4. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	28
<b>5. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. СЛУЖИТЕЛИ .....</b>	<b>31</b>
5.1. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИ И НА КОНТРОЛНИ ОРГАНИ.....	31
5.2. СЛУЖИТЕЛИ .....	34
<b>6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ .....</b>	<b>36</b>
6.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС .....	36
6.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО .....	36
6.3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА .....	37
<b>7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>38</b>
7.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	38
7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....	38
<b>8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>39</b>
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	39
8.2. ДАННИ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ, СКЛЮЧЕНИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	40
8.3. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВА, В КОИТО ЕМИТЕНТА ИМА ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ .....	40
8.4. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	40
<b>ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИЯТ ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ЕМИТЕНТА</b>	<b>42</b>
<b>ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ .....</b>	<b>43</b>

*Настоящият документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството.*

*Инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж "Рискови фактори" на стр. 6 и сл. от настоящия документ.*

**Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ от:**

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, гр. София 1407, район „Лозенец”, бул. “Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8 199 103, тел./факс: 962 13 22, лице за контакт: Снежана Йотинска от 10:00 до 17:00 часа;

## 1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОР.

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

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

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

**Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:**

- Анна Петрова Захаријева - Председател на Съвета на директорите;
- Дора Иванова Цолова - Член на Съвета на директорите;
- Маню Годоров Моравенов – Член на съвета на директорите и Изпълнителен Директор;

Дружеството не е упълномощавало **прокурист** или търговски пълномощник.

**Обслужваща банка** “Обединена българска банка” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, ул. “Света София” № 5;

**Банка-довереник на облигационерите по емисията облигации на дружеството:** “Обединена българска банка” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, ул. “Света София” № 5;

**Банка Депозитар** “Обединена Българска Банка” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община “Възраждане”, ул. “Света София” №5;

**Обслужващо дружество:** “ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ООД, със 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, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2;

**Правен консултант** на Дружеството по отношение на неговата оперативна дейност е Константин Димитров – юриконсулт на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;

**Одитор** на Дружеството за 2006 г. и към настоящия момент е Бойко Костов с адрес: град София 1000, ж.к. “Младост” 1, бл. 91Б, вх. Г, ап. 84;

**Отговорни за изготвянето на регистрационния документ и декларация от тези лица**

Отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

1. Маню Моравенов – Изпълнителен директор на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ
2. Здравко Иванов – Финансов анализатор на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
3. Снежана Йотинска – Директор за връзки с инвеститорите във “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Изброените по-горе лица с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че:

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

## 2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

### 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.

Финансови показатели в хил. лева	31.12.2005	31.12.2006
Общо приходи от дейността	0	2 582
Общо разходи за дейността	24	1 741
Финансов резултат за периода	(24)	841
Нетна печалба за периода на 1 акция	-	0,05
Сума на активите	480	72 610
Нетни активи	476	20 823
Акционерен капитал	500	50 700

Дружеството е учредено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър на 28.07.2005 г.

Към 31.12.2005 г. Дружеството не реализира приходи от дейността си поради краткия период на своето съществуване. Финансовият резултат на Дружеството към края на 2006 г. е печалба в размер на 841 хил. лв. спрямо отчетена загуба от 24 хил. лв. в края на предходната година.

### 2.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

*Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.*

Съветът на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (ФПП), счита че няма промяна в рисковите фактори за Дружеството от посочените в Проспект на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за първично публично предлагане на акции и Проспект на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за вторично публично предлагане на облигации

Основните рискове, пред които е изправено дружеството се изразяват в рисковете при инвестирането в недвижими имоти (т.н. секторни рискове).<sup>1</sup>

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

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

#### *2.2.1.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени:*

- *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*
- *Намаление на равнището на наемите*
- *Увеличаване на цените на строителството*

#### *2.2.1.2. Повишение на застрахователните премии*

#### *2.2.1.3. Забавяне при придобиването на имоти*

#### *2.2.1.4. Неликвидни инвестиции*

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

#### *2.2.1.6. Свободни имоти и необходимост от преустройство*

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

#### *2.2.1.8. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране*

#### *2.2.1.9. Непокрити от застраховка за загуби*

### **2.2.2. Рискове, специфични за дружеството**

#### *2.2.2.1. Рискове свързани с кратката история на Дружеството*

#### *2.2.2.2. Напускане на ключови служители*

### **2.2.3. Общи (системни) рискове**

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не

---

<sup>1</sup> За повече информация, вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за първично публично предлагане на акции и Проспект на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за вторично публично предлагане на облигации

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. Те обхващат:

#### *2.2.3.1. Неблагоприятни промени в законодателството*

От определящо значение за финансовия резултат на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим.

#### *2.2.3.2. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти*

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити.

#### *2.2.3.3. Риск от забавен икономически растеж*

Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството.

#### *2.2.3.4. Кредитен риск*

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг на страната през последните три години се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което, при равни други условия, води до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството, по-специално върху неговото финансиране.

#### *2.2.3.5. 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.



#### *2.2.3.6. Инфлационен риск*

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. 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.

#### *2.2.3.7. Политически риск*

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби

#### *2.2.3.8. Други системни рискове*

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

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

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

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

#### 3.1. ОСНОВНИ ДАННИ И ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА

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.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 8851 от 28.07.2005 г., парт. № 95723, том 1273, страница 149.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 131457471 и идентификационен номер от Националния данъчен регистър: 4220128771.

Дружеството е учредено на 15.07.2005 г. в България и е със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. “Черни връх” № 51Б., тел.: +359 (2) 8 199 103, факс: +359 (2) 962 13 22, електронна страница в Интернет: [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg).

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на съставяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване или консолидация на Дружеството,
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Не са настъпвали съществени промени в предоставяните от Дружеството продукти и услуги;
- Не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството.

Дружеството изпълнява задълженията си в срок и няма просрочени задължения.

От датата на учредяване на дружеството до датата на изготвяне на настоящия документ няма необичайни събития, извън основната и обичайна дейност на Дружеството, свързани с неговата платежоспособност.

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

Съгласно чл.5 ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), с Решение на Учредителното събрание на акционерите, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв.<sup>2</sup>, което е вписано с Решение № 5/12.04.2006 г. на СГС.

---

<sup>2</sup> Съгласно фиксираният курс на БНБ 1 евро = 1.95583 лева.

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

- С Решение №7 на СГС/18.07.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв.
- С Решение №8 на СГС/28.09.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв. на 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лв.

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 ще се осъществява на 17 бр. равни месечни вноски в размер на 167 000 евро, дължими на 20-то число от месеца считано от 20.01.2007 г. до 20.05.2008г. – включително и последна изравнителна вноска в размер на 161 000 евро, дължима на датата на крайния падеж по кредита – 20.06.2008 г. Първите 6 месеца са гратисен период.

На 15.08.2006 г. е издадена емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис” 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.

Дружеството изпълнява задълженията си в срок и няма просрочени задължения.

## 3.2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

### 3.2.1. *Инвестиционни цели*

Съгласно устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (Чл. 9. ал. 1 и 2) основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

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

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

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

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

Дружеството инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. Стратегията на ФПП е да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които Дружеството се ориентира в средносрочен план са жилищни сгради в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи /apartment houses/ (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) както на територията на страната, така и в рамките на София.

### ***3.2.2. Описание на инвестициите през 2005 и 2006 г.***

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

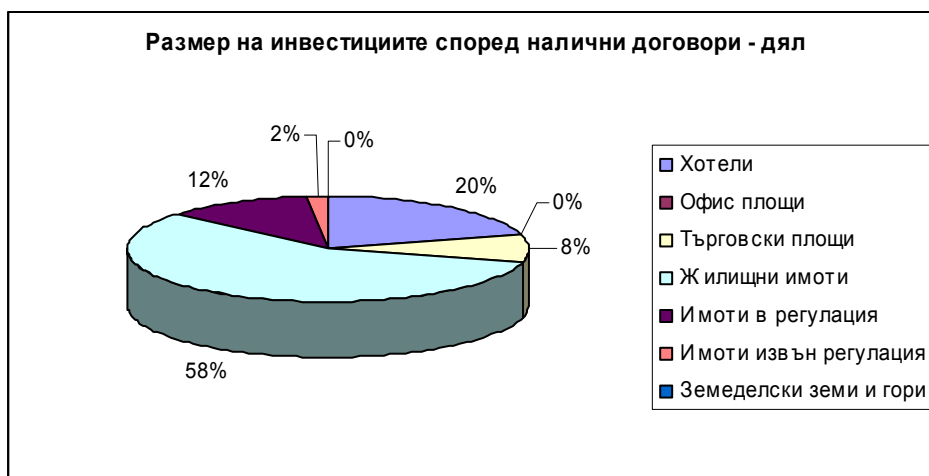
През 2006 година портфейлът на Дружеството се състои основно от активи в рамките на два големи проекта - *ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол и курортен комплекс „Св. Иван Рилски”* в гр. Банско.

Друг по-малък по мащаби проект в портфейла е и почивна база *в с. Черноморец.*

### Ограничение за инвестиции залегнали в Устава на ФПП

Инвестиции в:	Ограничения		Изпълнение Според налични договори
	От	до	
Хотели	0%	99%	20.5%
Офис площи	0%	90%	0.0%
Търговски площи	0%	90%	8.4%
Жилищни имоти	0%	90%	57.8%
Имоти в регулация	0%	70%	11.7%
Имоти извън регулация	0%	50%	1.7%
Земеделски земи и гори	0%	50%	0.0%

### Реално изпълнение на ограниченията



Дружеството изпълнява ограниченията за инвестиции в отделни видове активи през 2006 година.

Обобщена информация за инвестициите до януари 2007	в хил. лева без ДДС
Обща стойност на сключени договори	73 680
Изплатени	63 946
Остават за изплащане	9 734

- **Проект *Ваканционно селище „Санта Марина”***

*В.с. „Санта Марина” е победител в категория «Ваканционни комплекси» в конкурса „Сграда на годината 2006”.*



**В. с. „Санта Марина”** е разположено в Бургаския залив, на 32 км. южно от град Бургас. Най-близкият град е Созопол. Вилното селище има Северо-източна ориентация. Южните и Западни части на Санта Марина граничат с гориста местност. Селището се изгражда на три етапа. ФПП е основен инвеститор и в трите етапа. Договорите и направените инвестиции до януари 2007 година са представени в таблиците по-долу.

- **Етап 1 „Санта Марина”**

	в хил. лева без ДДС.
<b>1.Апартаменти</b>	
<b>1.1 Инвестиция</b>	
1.1.1 Инвестиция по сключени договори	19 775
1.1.2 Изплатени до момента	19 550
1.1.3 Остават за изплащане	225

<b>1.2 Постъпления</b>	
1.2.1 Стойност на сключените договори	13 809
1.2.2 Получени суми <sup>3</sup>	7 310
1.2.3 Очаквани суми	24 771
1.2.3.1 Суми за получаване на база сключени договори	6 499
1.2.3.2 Суми за получаване на база офертни цени на апартаменти, за които все още няма сключени договори	18 272

Общата разгърната застроена площ (РЗП) на апартаментите, които ФПП е придобило от Етап 1 е в размер на 17 558 кв. метра. В тази площ се включват 233 апартамента и 2 магазина. Те са разположени в 29 жилищни сгради. 17 от сградите вече имат разрешение за ползване. Очаква се останалите да получат разрешение за ползване до средата на месец март 2007 година. До този момент<sup>4</sup> са сключени договори за продажба на 104 апартамента. От тях 7 са прехвърлени нотариално към новите им собственици.



Всички апартаменти, които не са продадени към момента на тяхното окончателно завършване ще бъдат предложени за отдаване под наем.

ФПП инвестира в търговски площи, предлагащи съпътстващи туристически дейности във вилното селище. През 2006 година дружеството придоби търговския комплекс (с РЗП на сградите 3188 кв.м. и площ на басейни и солариуми 2155 кв.м.), изграден в Етап 1, включващ: два ресторанта; един лоби бар; пул бар; офис площи; супер маркет и басейни с прилежащите им солариуми.

<sup>3</sup>до януари 2007 година. Забележката се отнася и за получените суми в следващите таблици.

<sup>4</sup>до януари 2007 година.

Предвижда се те да носят доходи под формата на наеми от сезон 2007 година. Търговският комплекс е готов за експлоатация.

<b>Търговски комплекс</b>	в хил. лева без ДДС.
1. Инвестиция по сключени договори <sup>5</sup>	4 487
1.1.1 Изплатени до момента	4 487
<b>1.1.2 Остават за изплащане</b>	<b>0</b>

- **Етап 2 на проект „Санта Марина”**

Изпълнението на Втория етап стартира в края на 2006 година. Дружеството е сключило договор за придобиване на апартаменти в 11 жилищни сгради с общо РЗП 13 841 кв.м. Към края на януари 2007 година са сключени договори за продажба на 13 апартамента от този етап. Все още няма нотариално прехвърлени апартаменти.

	в хил. лева без ДДС.
<b>1.Апартаменти</b>	
<b>1.1 Инвестиция</b>	
1.1.1 Инвестиция по сключени договори	17 570
1.1.2 Изплатени до момента	10 491
1.1.3 Остават за изплащане	7 079
<b>1.2 Постъпления</b>	
1.2.1 Стойност на сключените договори	2 237
1.2.2 Получени суми	699
1.2.3 Очаквани суми	28 304
<i>1.2.3.1 Суми за получаване на база сключени договори</i>	1 542
<i>1.2.3.2 Суми за получаване на база офертни цени на апартаменти, за които все още няма сключени договори</i>	26 761

Допълнително е сключен договор за придобиване на търговския комплекс от Етап 2 (с РЗП на сградите 1030 кв.м. и площ на басейните и солариумите 2511 кв.м.), съдържащ: пицария; фитнес и спа център; офис площи и басейни. Те също ще бъдат отдавани под наем.

<sup>5</sup> В сумата е включено обзавеждане на стойност 421 хил.лв. без ДДС.



<b>Търговски комплекс – Етап2</b>	в хил. лева без ДДС.
1. Инвестиция по сключени договори	1 690
1.1.1 Изплатени до момента	1 200
1.1.2 Остават за изплащане	490

- Етап 3 на проект „Санта Марина”**

„ФеърПлей Пропъртис” придобива парцели, на които ще бъде изграден Етап 3 от ваканционно селище „Санта Марина”. Предвижда се Етап 3 да бъде най-големият от трите етапа на изграждане на селището. Както е видно от таблицата по-долу през 2006 година са подписани договори за придобиване на общо 52,2 дка. парцели. Общата РЗП, която е планирана за застрояване е приблизително 90 дка. Разработва се идеен проект за предназначението и размерите на отделните постройки, които ще бъдат включени в Етап 3.

<b>Парцели Етап 3 Санта Марина, които предстои да бъдат придобити</b>			
<b>в хил. лева</b>	<b>кв.м</b>	<b>цена/кв.м</b>	<b>стойност без ДДС</b>
Договор 1(03.10.2006)	9 099	207	1 881
Платени			1 750
Остават за плащане			131
Договор 2(26.10.2006)	18 232	176	3 210
Платени			3 010
Остават за плащане			200
Договор 3(30.10.2006)	9 820	207	2 030
Платени			1 820
Остават за плащане			210
Договор 4(30.10.2006 )	7 267	207	1 502
Платени			1 300
Остават за плащане			202
Договор НУПИ1(18.12.2006)	7 832	158	1 237

Платени			990
Остават за плащане			247
<b>Общо по договор</b>	<b>52 250</b>		<b>9 861</b>
<b>Платени</b>			<b>8 870</b>
<b>Остатък</b>			<b>991</b>

- **Проект Курортен комплекс „Св. Иван Рилски”**

Проектът Иван Рилски включва строителството на четири звезден хотелски комплекс и ваканционни апартаменти.

<b>1. Хотелски комплекс</b>	в хил. лева без ДДС
1.1 Инвестиция по сключени договори	13 718
1.1.1 Изплатени до момента	13 507
1.1.2 Остават за доплащане	211
1.2 Постъпления - не са реализирани, тъй като все още не е пуснат в експлоатация	0

Предвидената РЗП на хотелския комплекс е 13 237.45 кв.м. Хотелът ще бъде с капацитет 87 стаи и 7 апартамента и ще бъде отдаван под наем. По план, трябва да бъде завършен до края на юни 2007 година.



	в хил. лева без ДДС
<b>1.Апартаменти</b>	
<b>1.1 Инвестиция</b>	
1.1.1 Инвестиция по сключени договори	5 223
1.1.2 Изплатени до момента	5 136
1.1.3 Остават за доплащане	87
<b>1.2 Постъпления</b>	
1.2.1 Стойност на сключените договори	863
1.2.2 Получени суми	461
1.2.3 Очаквани суми	9 683
<i>1.2.3.1 Суми за получаване на база сключени договори</i>	401
<i>1.2.3.2 Сума на офертните цени (апартаменти, за които все още няма сключени договори)</i>	9 281

Към края на 2006г. има сключени предварителни договори за продажба на 5 апартамента от общо придобити 61. Няма нотариално прехвърлени апартаменти. Очаква се апартаментите да получат разрешение за ползване до края на месец февруари 2007 година. Всички апартаменти, които не са продадени към момента на тяхното окончателно завършване ще бъдат предложени за отдаване по наем.

- **Проект - почивна база в Черноморец**

	в хил. лева без ДДС.
<b>1.Инвестиция</b>	
1.1 По сключени договори	1 356
1.3 Платено до момента	706
1.4 Остатък	651

Почивната база разполага със 112 легла разположени в 40 двойни стаи и 8 апартамента, ресторант и магазин. Хотелът в Черноморец ще бъде отдаван под наем през 2007 година. Предвидени са инвестиции за ремонти и подобрения в размер на 684 450 лева.

### 3.3.ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

#### 3.3.1.Описание на дейността

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

#### 3.4.2.Основни пазари на емитента

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е дружеството 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.

### 3.4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е част от икономическата група на „ФеърПлей Интернешънъл”, чиито дъщерни дружества са:

- «Агровин продукт» ЕООД, гр. София
- «Агрограм» ООД, гр. София
- «Агросорт вилидж» ЕООД, гр. София
- „Варна Лоджистикс” АД
- «Ековин продукт» ЕООД, гр. София
- «Екоплант продукт» ЕООД, гр. София
- «Иван Рилски Пропъртис» ООД, гр. София
- «Про Агро»ЕООД гр. София
- «Проект 2002» ООД, гр. София
- «Риъл Истаетс Сървис Сентър» ООД, гр. София
- „Римекс Ойл” ЕООД
- «Технотранс Глобъл» ЕООД, гр. София
- «Тракия Ритейл център»
- «Туристинженеринг» ЕАД, гр. София
- «ФеърПлей Аграрен фонд” АД, гр. София
- «ФеърПлей Интернешънъл травел и туризъм» ЕООД, гр. София

- «ФеърПлей Консултинг» ЕООД, гр. София (предишно наименование «Агроплант»ЕООД)
- «ФеърПлей Кънстръкшънс» ЕООД, гр. София
- «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ, гр. София
- «ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт» ЕООД, гр. София
- «ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис» АД, гр. София (предишно наименование «Апартмънт Хаус Изток» АД)
- «ФеърПлей Бургас» ЕООД

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества. Дейността на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е независима и не се определя от останалите дружества в групата.

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

### 4.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

#### 4.1.1. Информация относно значими фактори, оказали влияние върху приходите от основната дейност на дружеството;

През 2005 и 2006 г. не са регистрирани необичайни и редки събития или нови разработки, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Основни фактори, оказващи влияние върху дейността на дружеството се явяват нарасналото предлагане недвижими имоти и сериозната конкуренция на този пазар, нормализиране на търсенето и на цените на недвижимите имоти в големите градове и по Черноморието.

- Обобщени финансови отчети на Дружеството за 2005 и 2006 г.

#### Счетоводен баланс

в хил. лв.

АКТИВИ	2005	2006	ПАСИВИ	2005	2006
Нетекущи Активи	450	54 064	Собствен Капитал	476	51 787
Текущи Активи	30	18 546	Нетекущи пасиви	0	9 504
			Текущи пасиви	4	11 319
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>480</b>	<b>72 610</b>	<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>480</b>	<b>72 610</b>

#### Отчет за приходи и разходи

в хил. лева	2005	2006
<b>Приходи от дейността</b>	0	2 582
<i>Нетни приходи от продажби</i>	0	2 447
<i>Приходи от финансираня</i>	0	0
<i>Финансови приходи</i>	0	135
<b>Разходи за дейността</b>		
<i>Разходи по икономически елементи</i>	23	1 297
<i>Финансови разходи</i>	1	444
<b>Нетна печалба за периода</b>	<b>-24</b>	<b>841</b>

### Финансови коефициенти

в лева;		2005	2006
<b>Брой обикновени акции – брой</b>		500 000	50 700 000
<b>Стойност на активите</b>		480 000	72 610 000
<b>Средно-претеглен брой акции</b>		500 000	18 411 096
<b>Цена на акция към 24.01.2007</b>			1.01
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	<b>NAV</b>	476 000	51 787 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Assets Value per share)	<b>NAV per share</b>	0.95	1.02
Пазарна стойност/Счетоводна стойност (Market to Book Value)	<b>M/B</b>	n/a	0.99
Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	<b>Net Profit Margin</b>	n/a	34%
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	<b>ROA</b>	n/a	2.30%
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	<b>ROE</b>	n/a	3.22%
Доходност на една акция (Earnings per Share)	<b>EPS</b>	n/a	0.05
Цена на акция/ Печалба – (Price/Earnings per Share)	<b>P/E</b>	n/a	22

#### 4.1.2. Съществени изменения в приходите от основна дейност в резултат от изменение в цените или обема на стоките или услугите;

Резултатите от дейността на Дружеството през 2005 и 2006 година са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2005	31.12.2006
<b>Общо приходи от дейността</b>	0	2 582
<b>Общо разходи за дейността</b>	24	1 741
<b>Финансов резултат за периода</b>	-24	841

Приходите от дейността през 2006 година 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. Поради тази причина голяма част от отчетените постъпления от продажби все още не са реализирани като приход. Останалата част от приходите от дейността се дължи на преоценка на активи.

Горепосочените тенденции ни карат да смятаме, че през 2007 ще бъде реализиран значителен ръст на приходите от продажба на стоки. Освен това се очаква Дружеството да

започне да получава приходи от отдаване на определени обекти под наем, което ще доведе до увеличаване на приходите от услуги.

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

В общата стойност на разходите за дейността (1 297 хил.лв.) основен дял заема балансовата стойност на продадените активи (1 012 хил. лева<sup>6</sup>). Разходите за управление включващи разходи за счетоводно обслужване, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 64 918,72 лева, което е 0,18 % от общата сума на актива<sup>7</sup>.

Към 31.12.2006 г. крайният финансов резултат е печалба в размер на 841 хил.лв. На база сключените до края на 2006г. договори за продажба на апартаменти и ателиета, чието прехвърляне към клиенти ще бъде осъществено през 2007г., може да се прогнозира значителен ръст на нетната печалба през следващия отчетен период.

#### ***4.1.3. Влияние на инфлацията и промените във валутния курс***

През 2005 и 2006 г. влиянието на инфлацията върху дейността на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е несъществена.

Колебания във валутния курс на основните валути се наблюдават по отношение на щатския долар спрямо еврото. Последното не оказва съществено влияние върху крайните резултати от дейността на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, тъй като основните вземания и задължения на дружеството са в евро.

#### ***4.1.4. Информация за правителствени икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко оказват съществено влияние или които биха имали съществено влияние върху дейността на дружеството.***

Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството, за подробности виж т.2.2. “Рискови фактори”.

---

<sup>6</sup> Това е стойността на продадените апартаменти, които са прехвърлени към новите им собственици.

<sup>7</sup> Средноаритметичната стойност на общите активи според последния отчет и отчета една година назад.



## 4.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 4.2.1. Описание на вътрешните и външните източници на ликвидност

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

Вътрешен източник на средства за дружествата със специална инвестиционна цел е акционерния им капитал. "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ в момента разполага с основен капитал в размер на 50 700 000 лв., изцяло записан и изцяло внесен.

През 2006 година Дружеството покрива своите разходи, чрез собствени и привлечени средства. По-подробна информация за външното финансиране на дружеството е дадена в т.4.2.3.

### 4.2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

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

През 2006 г. проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от средствата от капитала на дружеството, банков кредит и емисия облигации.

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

### Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2005 г. и 2006 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2005	31.12.2006
Обща ликвидност	7.50	1.64
Бърза ликвидност	7.50	0.66
Незабавна ликвидност	7.50	0.37
Абсолютна ликвидност	7.50	0.37

Към края на 2006 година коефициентите за ликвидност бележат значителна промяна, вследствие на което те достигат нормалните стойности за действащо предприятие. За предходния отчетен период (31.12.2005г.) те са били твърде високи, поради краткия период на съществуване на дружеството през годината.

Тенденциите, които определят равнището на коефициентите са следните:

- По отношение на текущите активи:

Наличните парични средства и техни еквиваленти са 4 197 хил. лева. Основен източник са привлечените парични вноски вследствие трите успешни увеличения на капитала на дружеството реализирани в рамките на 2006г. След последното увеличение през месец септември 2006г. основният капитал е 50 700 хил. лв. Реализирани са постъпления от продажби и резервации на апартаменти в размер на 9 288 хил. лв.

Вземанията към края на 2006 година са в размер на 3 292 хил.лв. Те са формирани основно от данъци за възстановяване.

- По отношение на текущите пасиви:

Най-голям дял в текущите задължения 57% имат получените аванси. Те са съставени основно от направени плащания от купувачите на апартаменти. Това са текущи задължения, които не се очаква да бъдат директно погасявани с парични средства.

Освен получените аванси се увеличават и задълженията по получени заеми към банки и небанкови финансови институции.

На база горепосочените тенденции може да се смята, че ликвидността на дружеството е в добро състояние. Недостиг на ликвидни средства до момента не е изпитван.

Към края на 2006 г. привлеченият капитал на дружеството се формира главно от получения кредит в размер на 5 867 490 лева<sup>8</sup> и издадената облигационна емисия от дружеството в размер на 7 823 320 лева.

Външните източници на парични средства са подробно пояснени в т.4.2.3.

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

#### **4.2.3. Размер на заемите към края на разглеждания период и информация за техния падеж**

- Кредити

Дата на сключване на договора за кредит	Кредитор	Вид на заема	Размер(в евро)	Срок (месеци)	Падеж	Обезпечение
22.06.2006 г.	СИБанк	За секюритизация на недвижими имоти,	3 000 000	24	22.06.2008 г.	Ипотека на недвижим имот

<sup>8</sup> Кредитът и облигационната емисия са договорени в евро. Те са преизчислени в лева с цел използване на единна парична единица в настоящия документ.

- **Облигации**

На 15.08.2006 г. е издадена емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от девет пенсионни фонда, една пенсионно-осигурителна компания, една търговска банка и един инвестиционен посредник. Параметрите на емисията са: Обща номинална стойност на емисията - 4 000 000 (четири милиона) евро; Номинална стойност на една облигация - 1 000 (хиляда) евро; Срок и падеж – 60 (шестдесет) месеца, след датата на издаване на облигациите.

Дружеството не е издавало друга емисия облигации.<sup>9</sup>

#### ***4.2.4.Използвани финансови инструменти***

Към настоящия момент емитента не е използвал финансови инструменти.

#### ***4.2.5.Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи***

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

Извършването на капиталови разходи в рамките на обичайната дейност на дружеството е свързано с разширяване и обновяване на наличната капиталова база. На този етап подобни ангажименти са свързани с осъществяване на инвестициите в „Санта Марина”, гр. Созопол, „Свети Иван Рилски”, гр. Банско и в с.Черноморец.

### **4.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ**

Основните тенденции в дейността на дружеството са представени в точка 3.2 Преглед на направените инвестиции и в точка 4.4. Прогнозна финансова информация.

---

<sup>9</sup> За повече подробности вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за вторично публично предлагане на облигации

#### 4.4. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

НЕ Е НАЛИЦЕ И НЕ ПРЕДСТОИ СЪЩЕСТВЕНА ПРОМЯНА В СТРУКТУРАТА НА ДРУЖЕСТВОТО В РЕЗУЛТАТ НА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ СДЕЛКИ. ПРЕДСТАВЕНАТА В ТОЗИ РАЗДЕЛ ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗГОТВЕНА НА БАЗА ВЪТРЕШНИЯ БЮДЖЕТ НА “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. В НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ СЕ ИЗПОЛЗВА ЕДИНСТВЕНО С ИЛЮСТРАТИВНА ЦЕЛ И ПОРАДИ ХАРАКТЕРА СИ МОЖЕ ДА НЕ ДАВА ВЯРНА ПРЕДСТАВА ЗА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО!

През 2007 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- Довършване на започнатите инвестиции в Етап 1 и Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина”;
- Продължаване на инвестициите в Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина”, като се закупуват още парцели и се предприемат действия за урегулиране на придобитите неурегулирани парцели;
- Възлагане на ремонт на почивната база в Черноморец;
- Планувана е нова инвестиция в гр. Созопол. Плановете са за изграждане на жилищен комплекс с цел продажба и отдаване под наем;
- Отдаване под наем на всички вече придобити имоти, които са напълно завършени и не са продадени;
- Продължаване на инвестициите в изграждане на хотелски и ваканционни комплекси и в други региони;
- Възможно е участието в проекти свързани с търговски и офис площи, които могат да осигурят достатъчно висока доходност.
- Промяна на обслужващото дружество и фиксиране на разходите за управление
  - Такса за управление
  - Допълнителна такса от печалбата
- Финансова стратегия
  - Постъпления от продажби и наеми на жилищни площи
  - Постъпления от наеми на търговски площи и хотели

Подходите при новите инвестиции на Дружеството включват, както закупуване на парцели и сключване на договори за строителство, така и закупуване на вече завършени обекти.

Предвидената инвестиционна програма на ФПП за 2007 година е в размер на 20 млн. евро. Възможни са отклонения от програмата.

На базата на състоянието на пазара на недвижими имоти в страната към момента, възможностите за растеж на дружеството и възприетата стратегия за развитие на дружеството, “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е приело прогноза за финансово състояние на компанията през 2007 и 2008 г., представена в таблиците:

#### Прогнозни приходи на Дружеството за 2007 и 2008 година

Приходи в лева без ДДС	2007 г.	2008 г.
Приходи от вече продадени апартаменти	27,200,000	200,000
Приходи от бъдещи продажби на апартаменти	24,000,000	57,100,000
Приходи от наем от непродани апартаменти	800,000	800,000
Приходи от нами (без апартаменти)	1,200,000	2,500,000
<b>Общо приходи</b>	<b>53,200,000</b>	<b>60,600,000</b>

#### Прогнозни разходи на Дружеството за 2007 и 2008 година

Разходи в лева без ДДС	2007	2008
Себестойност на продадени апартаменти	30,100,000	31,400,000
Разходи свързани с продажбата	6,700,000	7,400,000
Местни данъци и такси	100,000	100,000
Фиксирана такса управление	1,500,000	1,500,000
Административни разходи	200,000	200,000
Финансови разходи - лихви	600,000	700,000
<b>Общо разходи</b>	<b>39,200,000</b>	<b>41,300,000</b>
<b>Печалба преди плаваща такса</b>	<b>14,000,000</b>	<b>19,300,000</b>
Плаваща такса управление	2,200,000	2,800,000
<b>Печалба след плаваща такса</b>	<b>11,800,000</b>	<b>16,500,000</b>
<b>Дивидент (начислен за годината)</b>	<b>10,600,000</b>	<b>14,900,000</b>
<b>Дивидент на една акция</b>	<b>0,21</b>	<b>0,30</b>



## 5. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. СЛУЖИТЕЛИ

### 5.1. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИ И НА КОНТРОЛНИ ОРГАНИ.

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 Изпълнителния 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.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

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

---

Професионален опит:

От 2006 г. - понастоящем	"ФеърПлей Аграрен Фонд" АД, Представител на юридическо лице, в качеството му на Председател на съвета на директорите
От 2005 г. - понастоящем	"Иван Рилски Пропъртис" ООД, гр. София Управител и съдружник
От 2005 г. - понастоящем	"Санта Марина" АД, гр. София Председател на съвета на директорите и акционер
От 2005 г. - понастоящем	"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, гр. София Председател на съвета на директорите
От 2005 г. до 2006 г.	"Европроект Консулт" ООД, гр. София, Съдружник
От 2004 г. - понастоящем	"Агровин Продукт" ЕООД, гр. София Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2004 г. - понастоящем	"Агросорт вилидж" ЕООД, гр. София (с предишно наименование "Агроспорт вилидж" ЕООД, гр. София) Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2004 г. - понастоящем	"Агросорт" ЕООД, гр. Грамада управител и собственик на дружеството
От 2004 г. - понастоящем	"Ековин Продукт" ЕООД, гр. София Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2004 г. - понастоящем	"Екоплант Продукт" ЕООД, гр. София Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2004 г. до 2006 г.	"Агроплант" ЕООД, (с ново наименование "ФеърПлей Консултинг" ЕООД)

От 2004 г. до 2005 г.	Управител "Спорт Турист 2004" ЕООД, гр. София, Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2003 г. - понастоящем	"ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД, гр. София (с предишни наименования "Проект Изток" АД, "Проект Изток Холдинг" АД и "Апартмънт хаус Изток" АД) Представител на юридическо лице, в качеството му на изпълнителен директор
От 2002 г. до 2003 г.	"Милена М" ЕООД, гр. София, Управител
От 1993 г.	"ФеърПлей Интернешънъл" АД, гр. София Изпълнителен директор и акционер

---

Анна Петрова Захариева има участие в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

"ФеърПлей Аграрен Фонд" АД	Представител на юридическо лице, в качеството му на Председател на съвета на директорите
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	Управител и съдружник
"Санта Марина" АД	Председател на съвета на директорите и акционер
"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ	Председател на съвета на директорите
"Европроект Консулт" ООД	Съдружник
"Агровин Продукт" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"Агросорт вилидж" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"Агросорт" ЕООД	Управител и собственик на дружеството
"Ековин Продукт" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"Екоплант Продукт" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"ФеърПлей Консултинг" ЕООД	Управител
"Спорт Турист 2004" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"Милена М" ЕООД	Управител
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Изпълнителен директор и акционер

Анна Захариева не притежава участие в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

На Анна Захариева не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5



години.

**ДОРА ИВАНОВА ЦОЛОВА** – Член на Съвета на директорите

---

Професионален опит:

От Май 2006 г. От 2001 г.	"ФеърПлей Интернешънъл" АД, Член на Съвета на директорите и Финансов мениджър
От 2006 г.	"Агроплант" ЕООД, гр. Грамада, Управител
От 2005 г.	"Санта Марина" АД, Член на съвета на директорите
От 2005 г.	"Технотранс Глобъл" ЕООД, гр. София (с предишно наименование "Спорт Турист 2004" ЕООД), Управител
От 2005 г.	"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, Член на съвета на директорите
От 1999 г.	ЕТ "Обектив - Дора Цолова", едноличен собственик

Дора Иванова Цолова има участие в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Член на Съвета на директорите
"Агроплант" ЕООД	Управител
"Санта Марина" АД	Член на Съвета на директорите
"Технотранс Глобъл" ЕООД	Управител
"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ	Член на Съвета на директорите
ЕТ "Обектив - Дора Цолова"	Едноличен собственик

Дора Цолова не притежава участие в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

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

**МАНИЮ ТОДОРОВ МОРАВЕНОВ** - Изпълнителен директор

---

Професионален опит:

От 2005 г.	"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор
От 1999	"СФБ Капиталов пазар" АД, Заместник председател на съвета на директорите
От 1998 г. до 2005 г.	"Българска фондова борса - София" АД, Директор "Търговия и надзор"

Манию Тодоров Моравенов има участие в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор

"СФБ Капиталов пазар" АД Заместник председател на съвета на директорите

Маню Моравенов не притежава участие в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

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

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

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

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

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

## 5.2. СЛУЖИТЕЛИ

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

За нормалното функциониране на дружеството са назначени и следните други служители:

Здравко Кирилов Иванов – Финансов анализатор;

Светослав Петров Солтариев – Финансов анализатор;

Константин Красимиров Димитров – Юрисконсулт.

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

## 6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ

### 6.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

#### 6.1.1. Данни за физическите лица

**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 9,40% 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.

#### 6.1.2. Данни за юридическите лица

**“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 37 315 426 (тридесет и седем милиона, триста и петнадесет хиляди четиристотин двадесет и шест) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява 73,60% от гласовете в Общото събрание на емитента.

### 6.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

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.

**“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 37 315 426 (тридесет и седем милиона, триста и петнадесет хиляди четиристотин двадесет и шест) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява 73,60% от гласовете в Общото събрание на емитента.

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

**Марио Захариев Захариев** - притежава 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.

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

**Анна Петрова Захариева**, притежава 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.

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

Анна Петрова Захариева, Дора Иванова Цолова и Маню Тодоров Моравенов могат да упражняват контрол върху дейността на Дружеството по смисъла на § 1, т. 13, б. "в" от ДР на ЗППЦК във връзка с решения по чл. 114, ал. 1 във връзка с чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК и чл. 50, ал. 1 от Устава на Дружеството, когато са незаинтересувани лица по конкретна сделка, в случаите когато другите двама директори са заинтересувани лица по нея. Горното се отнася за сделки извън хипотезата на чл. 114, ал. 1, при които се изисква разрешение от ОСА.

### 6.3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Информацията за извършените от Дружеството сделки със свързани лица през 2005 и 2006 г. се съдържа в текущо изготвяните и предоставяни междинни отчети на Дружеството (Информация съгласно Приложение №3 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и Информация съгласно Приложение №9 по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН).

Отчетите са публикувани на сайта на БФБ и на сайта на Дружеството – [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)

## **7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

### **7.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

Годишните финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2005 и 2006 г., одитирани от регистриран одитор са представени в КФН с входящи номера съответно № РГ-05-04 /29.03.2006 г. и № РГ-05-00/1/02.02.2007 г., със съдържание съгласно чл. 41 ал. 1 от Наредба № 2 :

- Заверен от регистриран одитор Годишен финансов отчет, както и пълния доклад на одитора;
- Отчет за управлението на Дружеството.

Междинните неодитирани финансови отчети за текущата 2007 година ще се изготвят след 31 март 2007 година.

### **7.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ**

Отчетите за управлението по чл.33, ал.1 от Закона за счетоводството са съставени на база съдържанието и резултатите във Финансовите отчети за съответната година и са представени с цитираните в т.7.1 входящи номера.

Одиторските доклади съпровождат всеки от отчетите по т.7.1.

### **7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА**

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, страна по които да е “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, които оказват или могат да окажат съществено влияние на дейността на Дружеството, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

## **8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ**

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

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

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

#### ***8.1.1.История на акционерния капитал***

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

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

## 8.2. ДАННИ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ, СКЛЮЧЕНИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност, по които Дружеството или член на икономическата група, към която принадлежи е страна и които са от значение за задълженията на Дружеството към притежателите на облигации от настоящата емисия за периода от две години преди публикуването на Проспекта.

## 8.3. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВА, В КОИТО ЕМИТЕНТА ИМА ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ

Емитентът няма участия в други дружества.

## 8.4. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството свиква Общо събрание на акционерите си чрез покана, публикувана в Държавен вестник.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите на редовно заседание най-малко веднъж годишно до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Поканата за заседание на Общото събрание се обнародва в "Държавен вестник" и се публикува в един централен ежедневник. Поканата за Общото събрание се публикува най-малко 30 дни преди неговото откриване.

Ежедневниците, в които Дружеството публикува поканата са вестник „Дневник” или вестник „Пари”.

Поканата по предходната алинея, заедно с материалите за Общото събрание по чл. 224 от Търговския закон, се предоставят на Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му, не по-късно от 45 дни преди датата на събранието.

Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Общото събрание може да се свика на извънредно заседание по посочения ред за редовно заседание и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от акциите с право на глас.

Общото събрание е законно, ако са представени най-малко половината от акциите с право на глас. При липса на кворум се насрочва ново заседание в срок до един месец, но не по-рано от 14 дни след първата дата и то е законно, независимо от представения капитал. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

Всеки акционер може да упълномощи писмено лице, което да го представлява в общото събрание. Пълномощието трябва да бъде с нотариално заверен подпис. То се прилага към протокола на заседанието. Пълномощието и представителството трябва да са съобразени с разпоредбите на чл. 116 от ЗППЦК.

За заседанието на Общото събрание се съставя списък, в който се отбелязват присъстващите акционери или техните представители и броя на притежаваните акции

Инвеститорите могат да се запознаят с Регистрационния документ и да получат допълнителна информация за Дружеството и предлаганите ценни книжа от:



- “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, гр. София, район „Лозенец”, бул. “Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8 199 103, тел./факс: 962 13 22, лице за контакт: Снежана Йотинска от 10:00 до 17:00 часа;

## **ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИЯТ ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаният, в качеството си на Изпълнителен директор, представляващ “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ с подписа си положен на 25.07.2007 г. декларира, че Регистрационния документ към 31.12.2006 г. на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, не съдържа неверни, заблуждаващи или непълни данни и отговаря на изискванията на закона.

.....  
Маню Моравенов  
Изпълнителен директор

## **ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

Изброените по-долу лица с полагане на подписите си, положени на 25.07.2007 г. декларират, че:

(1) при изготвянето на Регистрационния документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна, и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Емитента.

.....  
Здравко Иванов  
Финансов анализатор във  
„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

.....  
Снежана Йотинска  
Директор връзки с инвеститорите  
във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ